



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Knekten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Knekten med säte i Gotland org.nr. 769639-2724 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visby Knekten 6,region Gotland	2006-05-03	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 374
Totalt 17 objekt		1 374

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Visby GA:35	G:A		1 / 4	Väg
Gotland Visby S:40	Samfällighet		25	Utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Åhman	Ordförande	2023-07-04	
Jonas Olof Marcus Sigrén	Ledamot	2023-07-04	2024-06-18
Oskar Åke Manne Eriksson	Ledamot	2023-07-04	
Adam Rudelius	Ledamot	2024-06-18	

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

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Elias Eldenblom, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Årsavgiften höjdes med 30% från och med den 1 januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har utförts.

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

Inga åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021*	2020
Sparande, kr/kvm	87	-46	99	13	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 086	6 152	6 217	6 283	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 086	6 152	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	15	19	258	0
Energikostnad, kr/kvm	36	38	51	10	0
Årsavgifter, kr/kvm	551	399	325	24	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	593	477	413	288	0
Nettoomsättning, tkr	815	652	567	38	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-231	-386	-215	-11 478	0
Soliditet, %	64	64	65	65	0

*Verksamhetsåret 2021 bestod av två månader.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 87 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 30 %

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	16 415 000	0	0	16 415 000
Underhållsfond, kr	20 976	0	35 000	55 976
S:a bundet eget kapital, kr	16 435 976	0	35 000	16 470 976
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-259 005	-385 546	-35 000	-679 551
Årets resultat, kr	-385 546	385 546	-231 072	-231 072
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-644 551	0	-266 072	-910 623
S:a eget kapital, kr	15 791 425	0	-231 072	15 560 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 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	-644 551
Årets resultat, kr	-231 072
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-910 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-910 623

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	814 845	652 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 610
Summa Rörelseintäkter		814 845	655 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-199 426	-199 773
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 695	-24 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-350 860	-350 860
Summa Rörelsekostnader		-559 981	-574 797
Rörelseresultat		254 864	80 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 112	-466 102
Summa Finansiella poster		-485 935	-465 852
Resultat efter finansiella poster		-231 072	-385 546
Resultat före skatt		-231 072	-385 546
Årets resultat		-231 072	-385 546

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 884 445	24 235 306
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 884 445	24 235 306
Summa Anläggningstillgångar		23 884 445	24 235 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		45 333	758
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	244 251	152 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	24 398	50 000
Summa Kortfristiga fordringar		313 982	203 701

Kassa och bank

Kassa och bank		3 504	5 904
Summa Kassa och bank		3 504	5 904
Summa Omsättningstillgångar		317 486	209 605

Summa Tillgångar		24 201 932	24 444 911
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 415 000	16 415 000
Fond för yttre underhåll	55 976	20 976
Summa Bundet eget kapital	16 470 976	16 435 976

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-679 551	-259 005
Årets resultat	-231 072	-385 546
Summa Ansamlad förlust	-910 623	-644 551

Summa Eget kapital	15 560 353	15 791 425
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 362 500	8 452 500
Leverantörsskulder		23 483	14 591
Skatteskulder		94 510	81 461
Övriga kortfristiga skulder		47 249	21 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	113 836	83 529
Summa Kortfristiga skulder		8 641 578	8 653 486

Summa Skulder		8 641 578	8 653 486
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		24 201 932	24 444 911
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 864	80 306
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	350 860	350 860
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	350 860	350 860
Erhållen ränta	177	250
Erlagd ränta	-486 112	-468 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 789	-37 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-64 684	102 449
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	78 092	4 389
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 408	106 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 197	69 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	43 197	-20 280
Likvida medel vid årets början	148 108	168 388
Likvida medel vid årets slut	191 304	148 108

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	40-100år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Från år 2024 är IMD vatten och värme inräknat i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter lokaler	712 620	548 172
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	39 602	51 458
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 740	49 980
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	883	5 039
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	814 845	654 649
	Avgiftsbortfall	0	-2 157
	<i>Summa</i>	0	-2 157
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	814 845	652 492
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	2 610
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 610

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 028	-1 521
	Snö och halk-bekämpning	-62 680	0
	Planerat underhåll	0	-14 024
	El	-5 626	-10 430
	Uppvärmning	-24 101	-29 692
	Vatten	-19 878	-11 419
	Fastighetsförsäkring	-18 174	-24 027
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 239	-81 461
	Förvaltningsavtalskostnader	-28 700	-27 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-199 426	-199 773
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 415
	Administrationskostnader	0	-4 421
	Extern revision	-6 495	-16 526
	Övriga förvaltningskostnader	-3 200	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-9 695	-24 163
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-350 860	-350 860
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-350 860	-350 860

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 523 000	21 523 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 432 000	3 432 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	24 955 000	24 955 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-719 694	-368 834
	Årets avskrivningar	-350 860	-350 860
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 070 555	-719 694
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 884 445	24 235 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 180 000	1 180 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 980 000	7 980 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 000 000	10 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	187 800	142 204
	Övriga fordringar	56 451	10 740
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	244 251	152 943
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 398	50 000
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	24 398	50 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Gotland/Swedbank	5,08%		8 362 500	90 000
			8 362 500	90 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 362 500	
Kortfristig del			8 362 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			90 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			360 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			5,08%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		101 357	67 520
Övriga upplupna kostnader		12 479	16 009
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		113 836	83 529

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen Knekten
769639-2724

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Knekten för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige.

Visby 16 maj 2025

Ann Ivarsson
Lekmannarevisor
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

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.