



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Holmgård 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Holmgård 1 med säte i Huddinge org.nr. 716422-1140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 förvärvades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvillingarna 1		1999
Vågen 5		1999

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3280
33	p-platser	0
7	p-platser för besökare	0
43	förråd	0
Totalt 126 objekt		3280

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 13 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Widercrantz	Ordförande	2022-06-14	
Jimmie Andersson	Ordförande	2016-07-11	2022-06-14
Marianne Widercrantz	Ledamot	2017-01-01	2022-06-14
Jeanette Ekberg	Ledamot	2022-06-14	
Maria Weurlander	Ledamot	2020-05-12	
Malin Sealy	Ledamot	2018-05-22	
Björn Randahl	Ledamot	2020-05-12	
Patipan Fjällid	Ledamot	2022-06-14	
Linde Wewel	Suppleant	2020-05-29	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Weurlander, Jeanette Ekberg, Patipan Fjällid.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Widercrantz, Jeanette Ekberg, Maria Weurlander, Malin Sealy, Björn Randahl, Patipan Fjällid.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Göran Hallberg vald av föreningen samt Daniel Yousif med Jörgen Götehed som suppleant båda från BoRevision och valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Björn Lindqvist, Sandra Fjällid och Anette Söderin , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 22 st medlemmar, samt 3 st fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Räkenskapsåret**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-24

Årtal	Ändamål
2007	Ommålning av alla hus
2017	Ommålning av alla hus
2018	Anti algbehandling och takmålning på samtliga hus
2020	Stolpar med el för motorvärmare på p-platser
2020	Ommålning av samtliga trapphus
2021	Byte av värmecentral
2022	Asfaltering av infart och carport till parhusen för att förbättra avrinning av regnvatten.

Föreningen har en underhållsplan hos HSB som har uppdaterats under året. Planerade åtgärder ska finansieras med befintlig kassa utan att vi ska behöva ta extra lån.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder följande under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	–
2024	Belysning trapphus samt låscylindrar
2025	Byte av cirkulationspump (vatten), byte plåttak förråd och sophus
2026	Byte av cirkulationspump (värme), rensning av ventilationskanaler och OVK besiktning
2027	Målning av fönster, fönsterdörrar, entréparti och dörrar

Ekonomi

Årsavgifterna är 2022 i genomsnitt 813 kr/m², 2023 års budget visar stor ökning av drift och räntekostnad, styrelsen beslöt därför att höja årsavgiften med 2% fr.o.m 2023-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Då styrelsen omsorgsfullt underhållit våra fastigheter samtidigt som vi har haft god koll på ekonomin så ser vi inte att föreningen står för någon väsentlig risk varken för byggnader eller ekonomiskt.

Väsentliga avtal

Vi har avtal med Jouraktören AB för VVS och med Söderins EI för elarbeten. HSB Södertörn tar hand om vår ekonomiska förvaltning, underhållsplan, övervakning av värmecentral, trädgård, vinterväghållning och trappstädning.

Aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna genom utskick och via hemsidan. Styrelsen har följt samt uppdaterat årshjulets aktiviteter. Alla dokument från 2022 är sparade i HSB portalen så att framtida styrelser ska kunna se vilka arbeten som utförts.

Styrelsen har arrangerat en städdag på våren och en på hösten och mycket arbete blev utfört, på städdagarna serverades det kaffe och kaka.

Miljö-, energi- och klimatarbete

2018 genomförde vi energideklaration på våra fastigheter. Vi fick resultat E på en skala A – G vilket är vanligt för äldre hus. Vi har infört Sortera Hemma i parhusen samt även infört sopsortering för flerfamiljshusen.

2020 genomförde vi en radonmätning.

2022 har vi skapat regler ang farligt avfall från våra allmänna ytor, samt informerat medlemmar om legionellabakterier.

Övriga väsentliga händelser

Vi har anlitat HSB för avverkning av ett antal stora träd som riskerade att skada våra fastigheter.

Vi har arrangerat en träff med civilförsvaret som informerat om nyttan av krisberedskap.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	315	292	340	359	350
Skuldsättning, kr/kvm	5 333	5 485	5 638	5 839	5 943
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	168	165	146	149	148
Driftskostnad, kr/kvm	427	449	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	813	813	813	813	813
Totala intäkter, kr/kvm	824	820	820	820	817
Nettoomsättning, tkr	2 704	2 691	2 689	2 808	2 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	454	453	623	245
Soliditet, %	50	49	48	46	45

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 116 000	0	0	11 116 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 345 000	0	0	2 345 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	292 321	0	-124 000	168 321
S:a bundet eget kapital, kr	13 753 321	0	-124 000	13 629 321
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 621 773	454 014	124 000	4 199 787
Årets resultat, kr	454 014	-454 014	281 211	281 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 075 787	0	405 211	4 480 998
S:a eget kapital, kr	17 829 108	0	281 211	18 110 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 226 000 kr samt ianspråktagande skett med 350 000 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	4 075 787
Årets resultat, kr	281 211
Reservation till underhållsfond, kr	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	350 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 480 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 480 998

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 704 121</u>	<u>2 691 210</u>
Summa rörelseintäkter		2 704 121	2 691 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 400 333	-1 472 674
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 221	-26 714
Underhåll enligt plan	Not 5	-350 000	-99 090
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 109	-74 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-403 213</u>	<u>-403 213</u>
Summa rörelsekostnader		-2 267 876	-2 075 943
Rörelseresultat		436 246	615 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 814	1 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 749	-162 998
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-100</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-155 035	-161 253
Årets resultat		281 211	454 014

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 13	34 449 823	34 853 036
Inventarier och maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 449 823	34 853 036
Summa anläggningstillgångar		34 449 823	34 853 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		43	1 190
Avräkningskonto HSB		1 045 727	1 029 253
Övriga kortfristiga fordringar		20 793	19 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	217 856	217 257
Summa kortfristiga fordringar		1 284 418	1 267 397
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	434 367	431 499
Summa kassa och bank		434 367	431 499
Summa omsättningstillgångar		1 718 786	1 698 896
Summa tillgångar		36 168 608	36 551 932

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Fond för yttre underhåll	168 321	292 321
Summa bundet eget kapital	13 629 321	13 753 321
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 199 787	3 621 773
Årets resultat	281 211	454 014
Summa fritt eget kapital	4 480 998	4 075 787
Summa eget kapital	18 110 319	17 829 108
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 258 000	17 492 382
Summa långfristiga skulder	9 258 000	17 492 382
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 234 382	500 000
Leverantörsskulder	129 404	334 891
Aktuell skatteskuld	Not 14 13 126	10 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 39 309	34 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 384 069	350 717
Summa kortfristiga skulder	8 800 290	1 230 442
Summa skulder	18 058 290	18 722 824
Summa eget kapital och skulder	36 168 608	36 551 932

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 667 276	2 667 276
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 500	18 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 474	4 751
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	871	283
		2 704 121	2 691 210
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-41 683	-58 705
	El	-62 369	-46 865
	Uppvärmning	-422 550	-433 835
	Vatten	-65 805	-60 587
	Renhållning	-114 873	-118 254
	TV, bredband, iptelefoni	-23 275	-20 622
	Obligatoriska besiktningar	-2 876	0
	Serviceavtal	-9 348	-33 304
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-258 463	-293 582
	Förvaltningskostnader	-95 228	-111 188
	Försäkringar	-151 328	-146 926
	Fastighetsskatt	-138 867	-133 387
	Övriga driftskostnader	-13 669	-15 420
		-1 400 333	-1 472 674
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 175	-12 800
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 180	-5 235
	Föreningsverksamhet	-158	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 659	-1 657
	Förbrukningsinventarier	0	-3 178
	Stämma och styrelse	-6 049	-3 844
		-30 221	-26 714
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-99 090
	Underhåll mark och utemiljö	-350 000	0
		-350 000	-99 090
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-64 000	-56 500
	Sociala avgifter	-20 109	-17 752
		-84 109	-74 252
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-403 213	-403 213
		-403 213	-403 213
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Avikostnader bank	-100	0
		-100	0

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 239 639	38 613 739			
	Årets investering byggnader	0	625 900			
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 300 000	6 300 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 539 639	45 539 639			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 686 603	-10 283 390			
	Årets avskrivningar byggnader	-403 213	-403 213			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 089 816	-10 686 603			
	Utgående bokfört värde	34 449 823	34 853 036			
	Bokförda värden byggnader	28 149 823	28 553 036			
	Bokförda värden mark	6 300 000	6 300 000			
	Fastighetsbeteckning:	Tvillingarna 1 och Vågen 5				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1999	12 090 000	6 260 000	18 350 000	18 350 000
	Bostäder hyreshus	1999	31 800 000	13 508 000	45 308 000	34 188 000
			43 890 000	19 768 000	63 658 000	52 538 000
Not 10	Inventarier och maskiner					
	Ingående anskaffningsvärden	60 563	60 563			
	Utgående anskaffningsvärden	60 563	60 563			
	Ingående avskrivningar	-60 563	-60 563			
	Utgående avskrivningar	-60 563	-60 563			
	Utgående bokfört värde	0	0			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 856	217 257			
		217 856	217 257			
Not 12	Bank					
	Swedbank	1 628	1 628			
	SBAB	432 740	429 871			
		434 367	431 499			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	0,85%	2023-08-15	8 234 382	500 000	
	SBAB	0,93%	2024-10-11	9 258 000	0	
				17 492 382	500 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 258 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 000 000	
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 992 382	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning			31 511 000	31 511 000	
	varav i eget förvar			0	0	
	Summa ställda säkerheter			31 511 000	31 511 000	

Not 14	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	13 126	10 132
		<u>13 126</u>	<u>10 132</u>
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	19 200	16 950
	Arbetsgivaravgifter	20 109	17 752
		<u>39 309</u>	<u>34 702</u>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 599	89 531
	Upplupen revision	13 200	12 900
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	228 113	216 617
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 157	31 669
		<u>384 069</u>	<u>350 717</u>
Not 17	Eventualförpliktelser		
	Inga		
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
	Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		

Huddinge___/___ 2023

.....
Björn Widercrantz

.....
Björn Randahl

.....
Jeanette Ekberg

.....
Malin Sealy

.....
Maria Weurlander

.....
Patipan Fjällid

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
Göran Hallberg
Föreningsvald revisor

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.