



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Myran



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Myran med säte i Trollhättan org.nr. 763000-0771 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 registrerades 1902. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-03.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2019 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer att ske enligt 6 års fastställd intervall 2025.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fisken 1	1902-09-30	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 185
6	garageplatser	24

Totalt 27 objekt 1 209

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oskar Creutz	Ordförande
Brahma Lilja	Ledamot
Catharina Magnusson	Ledamot
Tova Söderbergh	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Brahma Lilja, Oskar Creutz och Hans Eriksson.



Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit: David Järpvik vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen valberedning har valts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-11-26 gällande val av nya styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +21% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har avtal med:

HSB gällande ekonomisk och administrativ förvaltning
Uddevalla Energi gällande el
Telenor gällande internet
Brunbergs bygg gällande bygg- och reparationstjänster
3GIS gällande uthyrning av vindsutrymme till 3G mast

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Stambyte
OVK-besiktning
Nya kodlås
Stöd från HSB för att ta fram en underhållsplan som baseras på K3.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	383	-158	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	962	1 108	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	287	268	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	827	707	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	886	804	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 071	953	743	725	707
Resultat efter finansiella poster, tkr	402	-1 188	-1 204	131	93
Soliditet, %	66	60	65	98	98

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 000	0	0	15 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 700 004	0	0	2 700 004
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	49 000	49 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 715 004	0	49 000	2 764 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	769 581	-1 187 896	-49 000	-467 315
Årets resultat, kr	-1 187 896	1 187 896	402 463	402 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-418 315	0	353 463	-64 852
S:a eget kapital, kr	2 296 689	0	402 463	2 699 152

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 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	-418 315
Årets resultat, kr	402 463
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-64 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-64 852

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 070 905	952 805
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 070 905	952 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-519 729	-1 442 309
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 425	-587 487
Personalkostnader	Not 5	-18 924	-34 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-60 710	-60 710
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-649 789	-2 124 956
RÖLSERESULTAT		421 116	-1 172 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 666	1 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 320	-17 244
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-18 654	-15 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		402 463	-1 187 896
ÅRETS RESULTAT		402 463	-1 187 896

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	1 929 660	1 990 370
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 929 660</u>	<u>1 990 370</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 929 660</u>	<u>1 990 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 806	18 342
Övriga fordringar	Not 8	136	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 868	45 216
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>53 810</u>	<u>63 581</u>
Kassa och bank	Not 10	2 082 110	1 770 360
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 082 110</u>	<u>1 770 360</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 135 919</u>	<u>1 833 941</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 065 579</u>	<u>3 824 311</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 000	15 000
Kapitaltillskott	2 700 004	2 700 004
Fond för yttre underhåll	49 000	0
Summa bundet eget kapital	2 764 004	2 715 004
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-467 315	769 581
Årets resultat	402 463	-1 187 896
Summa ansamlad förlust	-64 853	-418 315
Summa eget kapital	2 699 151	2 296 689
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 162 500	1 312 500
Leverantörsskulder	25 704	32 392
Skatteskulder	4 114	10 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 110
Summa kortfristiga skulder	1 366 428	1 527 622
Summa skulder	1 366 428	1 527 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 065 579	3 824 311

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	421 116	-1 172 151
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	60 710	60 710
	<u>481 826</u>	<u>-1 111 441</u>
Erhållen ränta	35 666	1 498
Erlagd ränta	-54 320	-17 244
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>463 173</u>	<u>-1 127 186</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 771	-15 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-161 194	-216 910
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>311 750</u>	<u>-1 359 233</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-150 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	311 750	-1 509 233
Likvida medel vid årets början	1 770 360	3 279 593
Likvida medel vid årets slut	<u>2 082 110</u>	<u>1 770 360</u>
	311 750	-1 509 233

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 är upprättad i enlighet med 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.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Om inte underhållsplan finns ska man enligt föreningens stadgar årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	937 860	837 348
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 200	22 464
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	42 336	42 336
Övriga intäkter i verksamheten	0	10 416
Övriga primära intäkter och ersättningar	63 509	40 241
	1 070 905	952 805
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 826	-27 574
El	-52 221	-47 363
Uppvärmning	-224 490	-209 041
Vatten	-70 657	-61 100
Renhållning	-28 434	-27 423
TV, bredband, iptelefoni	-46 080	-41 580
Serviceavtal	-4 875	0
Förvaltningskostnader	-1 932	0
Försäkringar	-30 545	-28 540
Fastighetsskatt	-35 199	-41 324
Periodiskt underhåll	0	-940 089
Övriga driftskostnader	-18 471	-18 275
	-519 729	-1 442 309
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-940 089
	0	-940 089
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-44 300	-42 196
Konsulter	-6 125	-542 897
Förbrukningsinventarier	0	-2 394
	-50 425	-587 487
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-8 900	-23 900
Övriga arvoden	-5 200	-2 300
Revisionsarvode	-300	-300
Sociala avgifter	-4 524	-7 949
	-18 924	-34 449
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-60 710	-60 710
	-60 710	-60 710

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 922 283	2 922 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 922 283	2 922 283

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-931 913	-871 203
Årets avskrivningar byggnader	-60 710	-60 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-992 623	-931 913

Utgående redovisat värde **1 929 660** **1 990 370**

Redovisade värden byggnader 1 929 660 1 990 370

Fastighetsbeteckning: Trollhättan Fisken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1940	9 800 000	4 739 000	14 539 000	14 539 000
Lokaler	1960	90 000	93 000	183 000	183 000
		9 890 000	4 832 000	14 722 000	14 722 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 572 500	1 572 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 572 500	1 572 500

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	136	23
	136	23

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	0	748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 868	44 468
	46 868	45 216

Not 10 KASSA OCH BANK

Swedbank	2 082 110	1 770 360
	2 082 110	1 770 360

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,83%	2024-03-28	1 162 500	150 000
			1 162 500	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 162 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	1 162 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,83%
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	412 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	0	2 876
	<u>0</u>	<u>2 876</u>
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	468	377
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 634	76 840
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 008	92 025
	<u>174 110</u>	<u>169 242</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Brahma Lilja

.....
Catharina Magnusson

.....
Oskar Creutz

.....
Tova Söderbergh

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

Revisor vald av föreningsstämman
Daniel Järpvik

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Myran, org. nr. 763000-0771

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats korrekt och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation per den 31 december 2023. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga uppgifter. Jag har varit oberoende i förhållande till styrelsen för det gångna året, och anser att revisionsbevisen som tillhandahållits av styrelsen är tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Trollhättan 240515

Ort & datum

Daniel Järpvik

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Myran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR CREUTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:19:10



TOVA SÖDERBERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:45:19



BRAHMA LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 08:29:39



CATHARINA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 19:14:44



DAVID JÄRPVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 21:41:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Myran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID JÄRPVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:43:10



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.