

Årsredovisning 2022

Brf Tunafors

i Eskilstuna





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769625-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Kyrkogatan 11.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Forsen 2	2013-02-21	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6797
1	lokaler (hyresrätt)	88
16	garageplatser varav 6 har laddbox för elbil	0
47	p-platser varav 14 har laddbox för elbil	0
Totalt 141 objekt		6885

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rok

15 st 2 rok

33 st 3 rok

12 st 4 rok

5 st 5 rok.

d. mr

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Larsson	Ordförande	2022-05-12
Lisbeth Sjöberg	Ledamot	2022-05-12
Carin Stålhane	Ledamot	2021-09-02
Hans Rosén	Ledamot	2022-05-12
Mats Bengtsson	Ledamot	2021-09-02
Ingemar Kallas	Ledamot	2021-09-02
Jonas Billing	Ledamot	2022-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carin Stålhane, Mats Bengtsson och Ingemar Kallas.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisbeth Sjöberg, Carin Stålhane, Stefan Larsson, Hans Rosén, Mats Bengtsson, Ingemar Kallas och Jonas Billing.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening enligt ovan.

Revisorer har varit: Thomas Rulander med Ingvar Hansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christer Sjöberg (sammanställande), Gunilla Ternert samt Ingvar Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. På stämman deltog 20 medlemmar varav 18 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll och investering

Förutom nedanstående investeringar har underhåll genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har mejlat 5 informationsblad under året som löpande berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa finns också att läsa på föreningens hemsida <http://tunafors.bostadsratterna.se/>. Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser/aktiviteter på mejl till medlemmarna.

Föreningens lån är oförändrade och har amorterats enligt stadgarna.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi och kommer fortsatt att se positiva kassaflöden. Styrelsen lämnar därför avgiften oförändrad för

2023. Avgifter för el och vatten lämnas också oförändrade. Avgiften för el kan komma att förändras vid halvårsskiftet, då föreningens bundna elavtal går ut under april månad, beroende på hur ett nytt avtal kommer att se ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byggnation av uterum för restaurangen
2017	Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
2018	OVK besiktning
2019	Investering i 12 laddboxar för elbilar
2020	Uppförande av staket vid parkeringar
2020	Anläggning av farthinder
2020	Installation av kylrum i restaurangen
2020	Belysning cykelförråd och brevlådor
2020	Demontering av q-märkt skorsten
2021	Investering i 8 laddboxar för elbilar
2021	Investering i dörrautomatik i trapphusens ytterdörrar och miljörum
2021	OVK besiktning
2022	Byte av samtliga armaturer i gemensamma utrymmen inom- och utomhus till LED

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

Föreningen följer sin 50-åriga underhållsplan.

Den juridiska processen rörande den q-märkta skorstenen föreningen demonterade under 2020 är fortfarande inte avslutad. Det är för närvarande inte möjligt att veta vilka konsekvenserna blir men styrelsen bedömer att föreningen har ekonomiska medel tillgängliga för att hantera detta.

Årtal	Ändamål
2023	Se underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

J. M.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	* 2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	90	157	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 761	4 794	4 818	5 564	5 582
Räntekänslighet, %	9	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	203	212	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	468	419	350	390	358
Årsavgifter, kr/kvm	530	530	589	589	589
Totala intäkter, kr/kvm	658	658	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 515	4 515	4 927	5 072	5 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-957	-843	-173	171	341
Soliditet, %	84	84	84	82	82

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

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, exklusive planerat underhåll 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.

K-MT

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman's beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	149 380 000	0	0	149 380 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 880 000	0	0	28 880 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 355 831	0	132 113	1 467 944
S:a bundet eget kapital, kr	179 615 831	0	132 113	179 727 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-298 345	-843 043	-1 335 831	-1 273 501
Årets resultat, kr	-843 043	843 043	-957 228	-957 228
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 141 388	0	-2 293 059	-2 230 729
S:a eget kapital, kr	178 474 443	0	-2 160 946	177 497 215

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 273 501
Årets resultat, kr	-957 228
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 230 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-561 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 031
Balanseras i ny räkning, kr	-2 700 698

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

K. RT

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 520 333	4 542 874
Övriga rörelseintäkter	3	10 218	121 471
Summa rörelseintäkter		4 530 551	4 664 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 311 657	-3 312 409
Övriga externa kostnader	5	-336 227	-353 746
Personalkostnader och arvoden	6	-113 793	-110 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 516 902	-1 492 584
Summa rörelsekostnader		-5 278 579	-5 269 017
Rörelseresultat		-748 028	-604 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 816	8 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 016	-246 837
Summa finansiella poster		-209 200	-238 371
Resultat efter finansiella poster		-957 228	-843 043
Årets resultat		-957 228	-843 043

LW

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	208 178 186	209 663 013
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	122 055	138 200
Markanläggning	9	124 141	140 072
Summa materiella anläggningstillgångar		208 424 382	209 941 285
Summa anläggningstillgångar		208 424 382	209 941 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 347	14 939
Övriga fordringar	10	1 029 794	471 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 454	36 246
Summa kortfristiga fordringar		1 096 595	522 393
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 096 595	2 522 393
SUMMA TILLGÅNGAR		211 520 977	212 463 678

J. m

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		1 467 944	1 335 831
Summa bundet eget kapital		179 727 944	179 595 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 273 501	-298 345
Årets resultat		-957 228	-843 043
Summa fritt eget kapital		-2 230 729	-1 141 388
Summa eget kapital		177 497 215	178 454 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	32 526 640	32 814 940
Summa långfristiga skulder		32 526 640	32 814 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	227 828	167 356
Leverantörsskulder		433 162	232 568
Aktuella skatteskulder		18 816	16 906
Övriga skulder	16	106 840	90 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	710 476	686 901
Summa kortfristiga skulder		1 497 122	1 194 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 520 977	212 463 678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 112 år. Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på markanläggningar och maskiner sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	3 605 364	3 605 364
Hyror	536 948	531 776
Hysesbortfall	0	-2 112
Intäkter konsumtionsavgift	341 241	359 910
Övriga intäkter	36 680	47 936
Summa nettoomsättning	4 520 333	4 542 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	10 218	121 471
Övriga ersättningar och intäkter	0	
Summa övriga rörelseintäkter	10 218	121 471

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	11 968	11 666
Löpande underhåll	738 597	383 179
Underhåll enligt plan	91 031	428 887
Elavgifter	460 769	473 608
Uppvärmningsavgifter	777 182	824 311
Vatten och avlopp	158 206	158 611
Sophämtning	152 412	145 070
Försäkringar	69 541	52 339
Kabel-TV/bredband	206 533	209 738
Fastighetsskötsel	634 798	616 101
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 320	8 412
Övriga kostnader	299	488
Summa driftskostnader	3 311 656	3 312 410

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	85 705	79 880
Övriga förvaltningskostnader	925	1 400
Konsultarvoden	0	108 394
Möteskostnader	655	1 006
Fritidsverksamhet	0	1 163
Överlåtelseavgift	4 812	14 235
Pantförskrivningsavgift	8 202	12 858
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	495
Kreditupplysning	1 617	4 046
Kontorsmaterial och trycksaker	1 439	629
Avtal vicevårdsuppdrag	110 851	115 576
Övriga ext. kostnader (olovlig rivning skorsten 114 779 kr.)	121 859	13 853
Inkassokostnader	160	210
Summa övriga externa kostnader	336 225	353 745

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	96 600	97 200
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	6 193	5 078
Summa personalkostnader och arvoden	113 793	110 278

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2134.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	165 299 974	164 883 107
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Omklassificeringar (till markanläggning)	-159 304	
Årets investeringar		416 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 440 670	218 599 974
Ingående avskrivningar	-8 796 890	-7 320 452
Omklassificeringar (till markanläggning)	19 232	
Årets avskrivningar	-1 484 826	-1 476 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 262 484	-8 796 890
Utgående redovisat värde	208 178 186	209 803 084
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	932 000	731 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	110 000
Totalt taxeringsvärde	146 032 000	101 441 000

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2

W.T.T

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 455	161 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 455	161 455
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 255	-7 109
Årets avskrivning enligt plan	-16 146	-16 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 401	-23 255
Utgående redovisat värde	122 054	138 200

Not 9 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden Markanläggningar	0	0
Omklassificeringar (från byggnader)	159 304	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 304	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar (från byggnader)	-19 232	
Årets avskrivningar	-15 930	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 162	0
Utgående redovisat värde	124 142	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12	3 503
Avräkningskonto HSB	1 029 782	467 704
Summa övriga fordringar	1 029 794	471 207

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 454	36 246
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 454	36 246

f. jät

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig placering HSB 12 månader	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	7 787 836	7 827 168
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	12 610 456	12 674 144
Stadshypotek AB	1,05	2025-10-30	12 356 176	12 480 984
			32 754 468	32 982 296
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-227 828	-167 356
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 526 640	32 814 940

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	911 312
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 615 328

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter	38 600 000	38 600 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	227 828	167 356
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	227 828	167 356

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	106 840	90 564
Summa övriga kortfristiga skulder	106 840	90 564

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

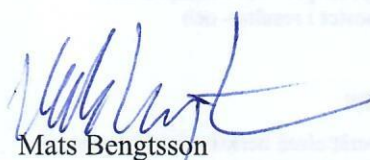
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	137 800	101 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-23 660	20 000
Upplupna räntekostnader	27 811	40 799
Förutbetalda hyror och avgifter	336 265	328 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 707	187 331
Avtalsplacerade betalningar	3 554	9 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 477	686 900

J.M.T.

Eskilstuna 2023- 04-13



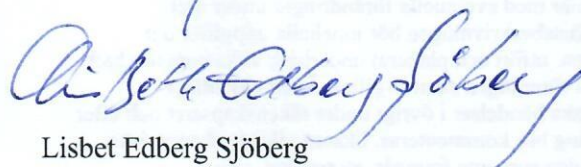
Stefan Larsson



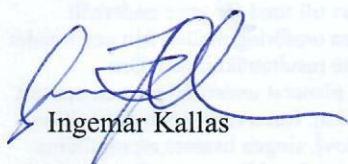
Mats Bengtsson



Jonas Billing



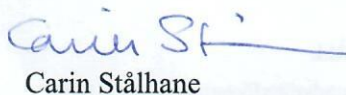
Lisbet Edberg Sjöberg



Ingemar Kallas




Hans Rosén

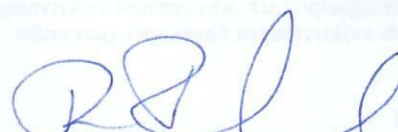


Carin Stålhane

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-



Ingvar Hansson
Av föreningen vald revisor



Thomas Rulander
Av föreningen vald revisor

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.