



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Offerhällsparken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Offerhällsparken med säte i Trollhättan org.nr. 769618-8478 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 registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Fastigheten färdigställdes och var klar för inflyttning i april 2022.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenfinken 1	2022-02-08	2021

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1514
8	garageplatser	0
13	p-platser	0
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>1514</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Andreas Moschini	Ordförande	2022-09-06
Kenneth Johansson	Ledamot	2022-09-06
Mikael Rintala	Ledamot	2022-09-06
George Manazer	Ledamot	2022-09-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Moschini, Kenneth Johansson, Mikael Rintala och George Manazer.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer har varit: PricewaterhouseCoopers AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: George Manazer och Andreas Moschini.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Vid extrastämma 2022-09-05, där byggande styrelse lämnade över till ny styrelse, deltog 17 medlemmar (varav 14 röstberättigade).

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen beslutade, efter genomgång av budget, att höja avgiften för 2023 med 12,35 %

Föreningens har 3 lån på totalt 19 568 666 kronor.

I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider. Ett av lånen ska förhandlas om under 2023.

Föreningen kommer även se över och omförhandla försäkringar och avtal, bland annat elavtal och fastighetsförsäkring.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Fastigheten är nyproducerad och inga åtgärder förutom färdigställandet har utförts under året.

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

Inga större underhållsåtgärder förväntas utföras de kommande 5 åren.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 20 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 26 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	73	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 925	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	29	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	272	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	452	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	575	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	774	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-447	0	0	0	0
Soliditet, %	72	7	0	0	0

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 637 600	0	46 882 400	51 520 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	75 700	75 700
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 637 600</b>	<b>0</b>	<b>46 958 100</b>	<b>51 595 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	0	0	-75 700	-75 700
Årets resultat, kr	0	0	-447 426	-447 426
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-523 126</b>	<b>-523 126</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 637 600</b>	<b>0</b>	<b>46 434 974</b>	<b>51 072 574</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 75 700 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	0
Årets resultat, kr	-447 426
Reservation till underhållsfond, kr	-75 700
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-523 126</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-523 126</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	870 300	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>870 300</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-377 731	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 830	0
Personalkostnader	Not 5	-19 904	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-557 290	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-990 755</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-120 455</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 986	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-326 971</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-447 426</b>	<b>0</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 579 710	0
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	54 738 417
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 579 710</b>	<b>54 738 417</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	0	4 201 270
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>4 201 270</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 579 710</b>	<b>58 939 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 698	0
Övriga fordringar	Not 10	62	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 222	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 982</b>	<b>2</b>
Kassa och bank	Not 12	593 960	3 322 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>593 960</b>	<b>3 322 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>644 942</b>	<b>3 322 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 224 652</b>	<b>62 262 173</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		51 520 000	4 637 600
Fond för yttre underhåll		75 700	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 595 700</b>	<b>4 637 600</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-75 700	0
Årets resultat		-447 426	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-523 126</b>	<b>0</b>

**Summa eget kapital**

	<b>51 072 574</b>	<b>4 637 600</b>
--	-------------------	------------------

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 914 665	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 914 665</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 654 001	46 563 000
Leverantörsskulder		19 677	0
Skatteskulder		0	24 000
Skulder till koncernföretag	Not 14	0	10 859 686
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	279 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 734	77 887
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 237 412</b>	<b>57 624 573</b>

**Summa skulder**

	<b>20 152 077</b>	<b>57 624 573</b>
--	-------------------	-------------------

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>71 224 652</b>	<b>62 262 173</b>
--	-------------------	-------------------



## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-120 455	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	557 290	0
	<u>436 835</u>	<u>0</u>
Erhållen ränta	15	0
Erlagd ränta	-326 986	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>109 864</u>	<u>0</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 980	748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 478 162	11 061 573
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-10 419 278</b>	<b>11 062 321</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-16 398 583	-54 738 417
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	4 201 270	-4 158 765
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-12 197 313</b>	<b>-58 897 182</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-26 994 334	46 563 000
Inbetalda insatser	46 882 400	3 537 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>19 888 066</b>	<b>50 100 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 728 525</b>	<b>2 265 739</b>
Likvida medel vid årets början	3 322 484	1 056 745
Likvida medel vid årets slut	593 959	3 322 484

## NOTER

---

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:	100 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 ekonomiska plan. 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

#### Kassaflödesanalys

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

---

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	683 700	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 395	0
Konsumtionsavgift vatten	5 907	0
Konsumtionsavgift el	22 524	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	96 774	0
	<b>870 300</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
El	-112 127	0
TV, bredband, iptelefoni	-30 478	0
Serviceavtal	-23 797	0
Förvaltningskostnader	-76 012	0
Försäkringar	-18 150	0
Övriga driftskostnader	-1 043	0
	<b>-377 731</b>	<b>0</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-35 830	0
	<b>-35 830</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga arvoden	-18 060	0
Sociala avgifter	-1 844	0
	<b>-19 904</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-557 290	0
	<b>-557 290</b>	<b>0</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 729 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	15 408 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 137 000</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader	-557 290	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-557 290</b>	<b>0</b>

**Utgående redovisat värde**

70 579 710 0

Redovisade värden byggnader

55 171 710 0

Redovisade värden mark

15 408 000 0

**Fastighetsbeteckning:**

Trollhättan Rosenfinken 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2022	13 000 000	3 596 000	16 596 000	
		<b>13 000 000</b>	<b>3 596 000</b>	<b>16 596 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	54 738 417	0
Årets Investering	0	54 738 417
Omklassificering till Byggnader och mark	-54 738 417	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>54 738 417</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Andra långfristiga fordringar	0	4 201 270
	<b>0</b>	<b>4 201 270</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	62	2
	<b>62</b>	<b>2</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 222	0
	<b>14 222</b>	<b>0</b>

**Not 12 KASSA OCH BANK**

Swedbank	593 960	3 322 484
	<b>593 960</b>	<b>3 322 484</b>



2022-12-31 2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,06%	2023-05-16	6 522 889	65 556
Nordea Hypotek AB	2,80%	2024-04-17	6 522 889	65 556
Nordea Hypotek AB	3,10%	2025-04-16	6 522 888	65 556
			<b>19 568 666</b>	<b>196 668</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>12 914 665</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				131 112
Lån som ska konverteras inom ett år				6 522 889
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 654 001</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				786 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				18 585 326
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder till koncernföretag	0	10 859 686
Övriga kortfristiga skulder	279 000	100 000
	<b>279 000</b>	<b>10 959 686</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	73 611	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	71 845	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 278	77 887
	<b>284 734</b>	<b>77 887</b>

**Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Trollhättan

.....  
Andreas Moschini  
Ordförande

.....  
Mikael Rintala

.....  
George Manazer

.....  
Kenneth Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor, PwC Sverige



# 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.