









ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Myran

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Myran med säte i Trollhättan org.nr. 763000-0771 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 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.

Imkanalrensning utfördes 2019.

Energideklarationen utfördes senast år 2020 med godkänt resultat.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1185
6	garageplatser	24
Totalt 27 objekt		**1209**

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	Fr.o.m.
Oskar Creutz	Ordförande	2021-06-30
Hans Eriksson	Ledamot	2018-11-22
Anton Rydqvist	Ledamot	2017-07-12

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

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Eriksson, Anton Rydqvist, Oskar Creutz.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: David Järpvik vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen valberedning har valts.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma gällande stambyte hölls 2022-09-15 där stambyte enhälligt röstades igenom.

Extrastämma gällande val av nya styrelseledamöter hölls 2022-11-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +32%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har omfogning av väster fasad genomförts och projektering av stambyte.

Ett serviceavtal har ingåtts med Brunbergs Bygg för underhållsarbeten i fastigheten.

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 3 G mast

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

Stambyte, besiktning av tak, nya kodlås, OVK-kontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	−158	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 108	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	268	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	1 237	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	913	743	725	707	182
Resultat efter finansiella poster, tkr	−1 188	−1 204	131	93	−341
Soliditet, %	60	64	98	98	98

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.

Transaktion 09222115557494396667 Signerat OC, HE2, AR, DJ

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
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	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	**2 715 004**	**0**	**0**	**2 715 004**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 973 966	−1 204 385	0	769 581
Årets resultat, kr	−1 204 385	1 204 385	−1 187 896	−1 187 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**769 581**	**0**	**−1 187 896**	**−418 315**
S:a eget kapital, kr	**3 484 585**	**0**	**−1 187 896**	**2 296 689**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 000 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	769 581
Årets resultat, kr	−1 187 896
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	320 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−418 315**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−418 315**

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	952 805	742 526
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**952 805**	**742 526**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 442 309	-1 527 923
Övriga externa kostnader	Not 4	-587 487	-299 014
Personalkostnader	Not 5	-34 449	-52 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-60 710	-60 590
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 124 956**	**-1 940 329**
RÖRELSERESULTAT		**-1 172 151**	**-1 197 802**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 498	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 244	-6 583
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-15 746**	**-6 583**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 187 896**	**-1 204 385**
ÅRETS RESULTAT		**-1 187 896**	**-1 204 385**

Transaktion 09222115557494396667 Signerat OC, HE2, AR, DJ

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 990 370	2 051 080
Summa materiella anläggningstillgångar		1 990 370	2 051 080
Summa anläggningstillgångar		**1 990 370**	**2 051 080**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 342	9 003
Övriga fordringar	Not 8	23	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	45 216	39 408
Summa kortfristiga fordringar		63 581	48 444
Kassa och bank	Not 10	1 770 360	3 279 593
Summa kassa och bank		1 770 360	3 279 593
Summa omsättningstillgångar		**1 833 941**	**3 328 037**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 824 311**	**5 379 117**

Transaktion 09222115557494396667 Signerat OC, HE2, AR, DJ

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 000	15 000
Kapitaltillskott		2 700 004	2 700 004
Summa bundet eget kapital		2 715 004	2 715 004
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		769 581	1 973 966
Årets resultat		-1 187 896	-1 204 385
Summa ansamlad förlust		-418 315	769 581
Summa eget kapital		**2 296 689**	**3 484 585**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	1 462 500
Summa långfristiga skulder		0	1 462 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 312 500	0
Leverantörsskulder		32 392	245 442
Skatteskulder		10 612	378
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 876	26 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	169 242	159 861
Summa kortfristiga skulder		1 527 622	432 032
Summa skulder		**1 527 622**	**1 894 532**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 824 311**	**5 379 117**

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 172 151	-1 197 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 710	60 590
	-1 111 441	-1 137 212
Erhållen ränta	1 498	0
Erlagd ränta	-17 244	-6 583
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 127 186	-1 143 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 137	609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-216 910	354 063
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-1 359 233**	**-789 123**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-428 754
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-428 754**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	1 462 500
Inbetalda insatser	0	200 004
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-150 000**	**1 662 504**
Likvida medel vid årets början	3 279 593	2 834 966
Likvida medel vid årets slut	1 770 360	3 279 593
	-1 509 233	**444 627**

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:	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.

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.

Transaktion 09222115557494396667 Signerat OC, HE2, AR, DJ

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	837 348	626 411
	Hyresintäkt garage och bilplatser	22 464	22 464
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	42 336	0
	Övriga intäkter i verksamheten	10 416	52 752
	Övriga primära intäkter och ersättningar	40 241	40 899
		952 805	**742 526**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	El	-47 363	-40 300
	Uppvärmning	-209 041	-276 766
	Vatten	-61 100	-66 313
	Renhållning	-27 423	-30 661
	TV, bredband, iptelefoni	-41 580	-31 185
	Försäkringar	-28 540	-27 850
	Fastighetsskatt	-41 324	-30 639
	Periodiskt underhåll	-940 089	-851 363
	Övriga driftskostnader	-18 275	-28 449
		-1 442 309	**-1 527 923**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-940 089	-851 363
		-940 089	**-851 363**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Övriga förvaltningskostnader	-42 196	-20 626
	Konsulter	-542 897	-277 438
	Förbrukningsinventarier	-2 394	-950
		-587 487	**-299 014**
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	0	
	Arvode till styrelsen	-23 900	-39 830
	Övriga arvoden	-2 300	0
	Revisionsarvode	-300	-800
	Sociala avgifter	-7 949	-12 171
		-34 449	**-52 801**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-60 710	-60 590
		-60 710	**-60 590**

Transaktion 09222115557494396667 Signerat OC, HE2, AR, DJ

	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden	
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 922 283
Årets investering byggnader	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 922 283**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Ingående avskrivningar byggnader	-871 203
Årets avskrivningar byggnader	-60 710
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-931 913**
Utgående redovisat värde	**1 990 370**
Redovisade värden byggnader	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	13 443 000
Lokaler	1960	90 000	93 000	183 000	190 000
		9 890 000	**4 832 000**	**14 722 000**	**13 633 000**

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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	23	33
	23	**33**

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	748	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 468	39 408
	45 216	**39 408**

Not 10 KASSA OCH BANK

Swedbank	1 770 360	3 279 593
	1 770 360	**3 279 593**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2023-06-28	1 312 500	150 000
			1 312 500	**150 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 312 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 312 500**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000

	2022-12-31	2021-12-31
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		562 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	12 185
Arbetsgivaravgifter	0	12 171
Övriga kortfristiga skulder	2 876	1 995
	2 876	**26 351**

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	377	3 364
Förutbetalda årsavgifter och hyror	76 840	70 688
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 025	85 809
	169 242	**159 861**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Oskar Creutz

Anton Rydqvist

Hans Eriksson

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 2022. 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 230601

Ort & datum

Daniel Järpvik

Transaktion 09222115557494639957 Signerat DJ

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Myran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR CREUTZ
Ordförande
E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 10:44:00

HANS ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 08:15:54

ANTON RYDQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 09:12:10

DAVID JÄRPVIK
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 10:54:32

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Myran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID JÄRPVIK
Revisor
E-signerade med BankID: 2023-06-13 kl. 10:55:22

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.