



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Karl XI Norra 23

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org.nr 769622-5684, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 är ett privatbostadsföretag som registrerades 2011-01-04. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen upplåter i denna fastighet bostadsrättslägenheter och hyr ut lokaler enligt nedan. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Karlsgatan 3-5.

Föreningen har 19 bostadslägenheter med en totalyta om 1 567 m². Av dessa 19 lägenheter är samtliga upplåtna som bostadsrätt. Byggår är 1936, huset är renoverat 1984 och 1998.

Föreningen har 5 hyreslokaler om en yta om 582 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 7 st
3 rum & kök, 10 st
4 rum & kök, 2 st

Föreningen har också 2 garageplatser.
Byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har gruppavtal med Comhem på telefoni, bredband och digital TV, vilket ingår i avgifterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har löpande gjort besiktningar under året.
Underhållsplanen är uppdaterad under året.

Vilket underhåll har genomförts under året:

- Passagesystemets uppgradering slutfördes under januari 2022 och en hissrenovering genomfördes av två hissar under oktober och november 2022, då byttes motorena och hissorgarna renoverades med ny inredning.
- Lokalrenovering startas i december 2022.

Vilka större underhållsåtgärder planeras för de kommande tio åren:

- En av föreningens lokaler kommer att totalrenoveras för en ny hyresgäst. Inflyttning sker i mars 2023 och avtalstiden på kontraktet kommer att löpa på 8 år.
- Hiss schaktet och dörrarna kommer att målas om under 2023.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till - 1 244 709 kr (fg år 314 517 kr). Under året förekommer mer kostnader för planerat underhåll såsom renovering av hissar och kostnad för renovering av lokal.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2022-12-31 var 27 st varav 19 är röstberättigade.

Föreningsstämman hölls 2022-05-11, 15 medlemmar var närvarande samt två icke medlemmar. 14 av 19 lgh var representerade.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Selléus, ordförande

Ulf Pettersson

Anders Eriksson Glad

Suppleant:

Azijada Pasic

Enligt föreningens stadgar väljs styrelseledamöter på ett år i taget.

Revisorer

Revisor har varit Jan Hult.

Information

Information har skickats ut till medlemmarna löpande. Information finns även på vår hemsida, www.brfkarlxi.se

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 681	1 668	1 644	1 633
Årets resultat, tkr	-1 245	315	453	427
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-1 176	364	373	390
Soliditet (%)	66 %	67	67	65
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	631	625	619	619
Lån, kr/kvm	6 515	6 515	6 515	7 238
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	37 740	38 199	28 010	34 790

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är 2 149 kvm.

Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	27 480 245	469 675	68 390	1 513 690	314 517
Disposition enligt stämmobeslut				314 517	-314 517
Från underhållsfond*			-249 390	249 390	
Reservering till underhållsfond			181 000	-181 000	
Årets resultat					-1 244 709
Vid årets slut	27 480 245	469 675	-	1 896 597	-1 244 709

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 244 709	314 517
Uttag ur Fond för yttre underhåll *	249 390	230 769
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-181 000</u>	<u>-181 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	-1 176 319	364 286

*Motsvaras av det som finns kvar i yttre underhållsfond.

Styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 896 597,00
Årets resultat	<u>-1 244 709,08</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	651 887,92

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 681 490	1 667 568
Övriga rörelseintäkter	2	54 972	53 520
Summa rörelseintäkter		1 736 462	1 721 088
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 507 436	-927 997
Övriga externa kostnader	4	-47 337	-47 041
Personalkostnader och arvoden	5	-29 708	-30 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 684	-274 684
Summa rörelsekostnader		-2 859 165	-1 280 671
Rörelseresultat		-1 122 703	440 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 894	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 900	-125 900
Summa finansiella poster		-122 006	-125 900
Resultat efter finansiella poster		-1 244 709	314 517
Resultat före skatt		-1 244 709	314 517
Årets resultat		-1 244 709	314 517

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	41 916 007	42 183 773
Inventarier, verktyg och installationer		3 554	10 472
Summa materiella anläggningstillgångar		41 919 561	42 194 245
Summa anläggningstillgångar		41 919 561	42 194 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	41 845
Övriga fordringar		143 116	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 426	26 266
Summa kortfristiga fordringar		171 542	68 833
Kassa och bank	7	1 258 131	2 147 686
Summa omsättningstillgångar		1 429 673	2 216 519
SUMMA TILLGÅNGAR		43 349 234	44 410 764

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 949 920	27 949 920
Fond för yttre underhåll		-	68 390
Summa bundet eget kapital		27 949 920	28 018 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 896 597	1 513 690
Årets resultat		-1 244 709	314 517
Summa fritt eget kapital		651 888	1 828 207
Summa eget kapital		28 601 808	29 846 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	14 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000 000	-
Leverantörsskulder		211 548	208 104
Aktuella skatteskulder		7 158	4 365
Övriga skulder		48 646	57 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		480 074	293 994
Summa kortfristiga skulder		5 747 426	564 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 349 234	44 410 764

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år beräknat från år 2011 (det år då föreningen förvärvade fastigheten). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Tillkommande utgifter (värme- och ventilationsombyggnad)	Rak	25 år
-Inventarier (torktumlare)	Rak	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag 2011

Föreningens förvärv av fastighet via aktiebolag redovisas i enlighet med FARs uttalande RedU 9 (Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag). Föreningens förvärv av fastigheten har skett till värde understigande verkligt värde. Mellanskillnaden ses som utdelning från dotterbolaget, vilket redovisas som ökning av fastighetens bokförda värde och minskning av aktiernas bokförda värde. Dotterbolaget är likviderat 2012-08-31. Det skattemässiga restvärdet vid förvärvet av fastigheten uppgick till 6 167 542 kr. Därmed finns en temporär skillnad vid förvärvet på 38.142 tkr och en latent skatteskuld som inte redovisas i balansräkningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	988 848	979 044
Hyror	692 642	688 524
Summa	1 681 490	1 667 568

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga rörelseintäkter	54 972	53 520
Summa	54 972	53 520

Övriga intäkter består av bl.a.bränsletillägg.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	285 289	285 444
Vatten	46 907	46 089
Renhållning	40 777	36 663
Fastighetsservice	52 546	59 437
Försäkring	26 266	25 098
Kommunikation	59 961	57 961
Löpande underhåll	58 802	110 384
Planerat underhåll	1 856 986	230 769
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 902	76 152
Summa	2 507 436	927 997

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Diverse förvaltningskostnader	11 931	7 035
Förvaltningskostnader	35 406	33 268
Juristkostnader	-	788
Övrig föreningsverksamhet	-	5 950
Summa	47 337	47 041

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	22 700	22 250
Föreningsvald revisor	1 600	1 550
Sociala kostnader	5 408	7 149
Summa	29 708	30 949

I sociala kostnader ingår pensionskostnader med

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 344 261	29 344 261
Värme och ventilation	534 785	534 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 879 046	29 879 046
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 660 641	-2 392 875
Årets avskrivningar	-267 765	-267 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 928 406	-2 660 640
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 965 367	14 965 367
Utgående redovisat värde byggnader och mark	41 916 007	42 183 773

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 600 000	12 400 000	30 000 000
Hyreshus lokaler	3 607 000	1 497 000	5 104 000
Summa	21 207 000	13 897 000	35 104 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 183	69 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 711	-51 792
Årets avskrivningar	-6 919	-6 919
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 630	-58 711
Utgående redovisat värde	3 553	10 471

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1 258 131	2 147 686
Summa	1 258 131	2 147 686

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	1,05 %	2023-06-30	2023-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,74 %	2025-06-30	2025-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	0,91 %	2028-09-30	2028-09-30	4 000 000	4 000 000
Summa				14 000 000	14 000 000
Avgår kortfristig del				-5 000 000	-
Varav långfristig del				9 000 000	14 000 000

Ingen planmässig amortering finns på föreningens lån. Extraamortering görs istället när möjlighet finns. Enligt SrfU8 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 945 736	23 945 736
Varav obelånade	-1 727 602	-1 727 602
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 218 134	22 218 134

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg

Magnus Selléus

Ulf Petersson

Anders Eriksson Glad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Av föreningen vald revisor

Jan Hult



Verifikat

Transaktion 09222115557487941781

Dokument

865 digital årsredovisning 2022.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-02-27 13:43:04 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-02 15:01:16 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Magnus Selléus (MS)

magnus@selleus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Selléus"

Signerade 2023-02-28 14:09:45 CET (+0100)

Ulf Petterson (UP)

ulf.d.petterson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF PETERSSON"

Signerade 2023-03-02 13:47:41 CET (+0100)

Anders Glad Eriksson (AGE)

aeglad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS ERIKSSON GLAD"

Signerade 2023-02-27 14:56:24 CET (+0100)

Jan Hult (JH)

janhult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Ingemar Hult"

Signerade 2023-03-02 15:01:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557487941781

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23, org. Nr 769622-5684.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat av året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra 23 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsens som har ansvaret för förvaltning enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

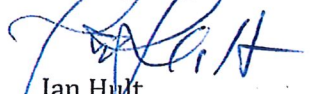
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, 2023-02- 23


Jan Hult
Föreningsvald revisor

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne