



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769629-3088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brf Tuban i Norrköping	2016-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2814
45	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2814

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 7 st 2 rok, 8 st 3 rok, 7 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Erik Karlsson	Ordförande	2019-04-29
Willy Corbelius	Ledamot	2017-02-13
Annelie Johansson	Ledamot	2017-02-13
Tina Vennerholm	Ledamot	2021-05-24
Saif Hussein	Ledamot	2022-05-16
Leif Ramstedt	Ledamot	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Johansson, Tina Vennerholm samt Willy Corbelius.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av var försig av Lars-Erik Karlsson och Willy Corbelius.

Revisorer har varit: Lars Glad och Rafao Norman valda av föreningen.

Valberedning har varit: Rafao Norman (sammankallande) samt Annette Persson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Föreningen har ansökt och erhållit elstöd på 68 051kr.

Några händelser under verksamhetsåret i föreningen:

Som en följd av ett högt elpris fick bl a bostadsrättsföreningar ett statligt stöd på 50 öre per förbrukad kilowatt för tiden oktober 2021 till september 2022. Styrelsen beslutade att de under 2023 utbetalda pengarna skulle stanna i föreningen och bl a användas till att byta ut halogenlamporna i våra 18 stolpbelysningar till ledlampor och det arbetet utfördes under sommaren. Vi räknar med att investeringen ska betala sig på tre år genom en lägre energiförbrukning.

Under hösten uppgraderades tekniken till hissarnas nödtelefoner då 2 G kommer att fasas ut och ersättas med 4 G. Vid 5-årsbesikningen beslutades att garantitiden på våra byggnads fasadskivor skulle förlängas med två år då skruvar i några skivor lossnat. Vid höstens besiktning fanns problemet fortfarande kvar och det bestämdes att garantitiden förlängs ytterligare ett år. Under våren 2024 kommer några skivor att bytas ut. Det är främst på C-huset som problemet uppstått.

Årsstämman ägde rum i Sankta Marias Syriansk-Ortodoxa kyrkas lokaler den 10 maj och den traditionelle gårdsträffen hölls den 23 augusti.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	24	102	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 115	12 172	12 230	12 287	12 345
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 115	12 172	12 230	12 287	12 345
Räntekänslighet, %	18	20	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	230	203	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	776	662	604	592	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	848	736	705	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 320	2 001	1 944	1 909	1 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-395	-843	-624	-580	-717
Soliditet, %	63	63	63	63	63

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Här ingår även avgift för individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts för år 2022.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 670 000	0	0	62 670 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	508 600	0	96 000	604 600
S:a bundet eget kapital, kr	63 178 600	0	96 000	63 274 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 876 908	-843 020	-96 000	-4 815 928
Årets resultat, kr	-843 020	843 020	-395 344	-395 344
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 719 928	0	-491 344	-5 211 272
S:a eget kapital, kr	58 458 672	0	-395 344	58 063 328

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 719 928
Årets resultat, kr	-395 344
Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 211 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 211 272

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 319 509	2 006 449
Övriga rörelseintäkter	3	67 831	60 480
Summa rörelseintäkter		2 387 340	2 066 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 161 628	-1 343 542
Övriga externa kostnader	5	-174 808	-115 397
Personalkostnader och arvoden	6	-65 239	-60 019
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-911 003	-911 003
Summa rörelsekostnader		-2 312 679	-2 429 962
Rörelseresultat		74 662	-363 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 960	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 966	-479 995
Summa finansiella poster		-470 006	-479 987
Resultat efter finansiella poster		-395 344	-843 020
Årets resultat		-395 344	-843 020

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 253 419	92 164 422
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>91 253 419</i>	<i>92 164 422</i>
Summa anläggningstillgångar		91 253 419	92 164 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	410 171	883 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 994	67 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>537 165</i>	<i>951 504</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	808 592	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>808 592</i>	<i>0</i>
Summa omsättningstillgångar		1 345 757	951 504
SUMMA TILLGÅNGAR		92 599 176	93 115 927

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 670 000	62 670 000
Fond för yttre underhåll		604 600	508 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 274 600	63 178 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 815 928	-3 876 908
Årets resultat		-395 344	-843 020
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 211 272	-4 719 928
Summa eget kapital		58 063 328	58 458 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 700 000	34 090 492
Summa långfristiga skulder		14 700 000	34 090 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 390 492	161 752
Leverantörsskulder		195 624	89 441
Övriga skulder	13	17	23 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	249 716	291 593
Summa kortfristiga skulder		19 835 848	566 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 599 176	93 115 927

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-395 344	-843 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	911 003	911 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	515 659	67 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 212	-9 024
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	40 345	86 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	427 792	145 446
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-161 752	-161 752
Årets kassaflöde	266 040	-16 306
Likvida medel vid årets början	875 749	892 055
Likvida medel vid årets slut	1 141 789	875 749

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 % per år. Utgifter som i enlighet 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 maskiner och inventarier sker linjärt med 20% 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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 872 492	1 733 760
Hyor	168 210	172 050
Hysesbortfall	-32 490	-35 060
Intäkter konsumtionsavgift	309 984	128 019
Överlåtelseavgifter/Pantförskrivningsavgift	1 313	7 681
Summa nettoomsättning	2 319 509	2 006 450
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	67 831	24 937
Ersättning från försäkringsbolag	0	35 543
Övriga rörelseintäkter	67 831	60 480

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	81 704	239 115
Elavgifter	214 551	295 640
Uppvärmningsavgifter	297 558	247 798
Vatten och avlopp	104 102	102 673
Sophämtning	62 591	59 141
Övrig renhållning	0	2 960
Försäkringar	63 034	59 969
Kabel-tv	97 431	97 431
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	31 234	25 261
Snörenhållning	66 412	43 882
Fastighetskötsel, Grundavtal	142 598	137 792
Övriga kostnader	412	31 880
Summa driftskostnader	1 161 628	1 343 542
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	57 404	54 316
Övriga förvaltningskostnader	2 379	800
Konsultarvoden	0	15 926
Möteskostnader	3 177	3 575
Överlåtelseavgift	8	7 680
Juridisk konsult	108 944	32 500
Datakommunikation	1 394	0
Inkasso	902	0
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	600	600
Summa övriga externa kostnader	174 808	115 397
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	52 500	48 300
Arvode föreningsvald revisor	3 462	3 184
Sociala avgifter	9 277	8 535
Summa personalkostnader och arvoden	65 239	60 019

7 Byggnader och mark		2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		91 139 885	91 139 885
Ingående anskaffningsvärde mark		6 530 115	6 530 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		97 670 000	97 670 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-5 505 578	-4 594 574
Årets avskrivningar		-911 003	-911 003
Utgående ackumulerad avskrivning		-6 416 581	-5 505 577
Utgående redovisat värde		91 253 419	92 164 423
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		57 800 000	57 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		13 800 000	13 800 000
Totalt taxeringsvärde		71 600 000	71 600 000
Fastighetsbeteckning	Tuban 1 och Tuban 2		
8 Övriga fordringar		2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB		333 197	875 749
Skattekontot		76 974	8 063
Summa kortfristiga placeringar		410 171	883 812
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 994	67 693
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 994	67 693
10 Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken		808 592	0
Summa kassa och bank		808 592	0

11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum rtering		
Stadshypotek AB	1,10 2024-12-01	9 527 992	9 627 244
Stadshypotek AB	2,03 2024-12-01	9 825 000	9 850 000
Stadshypotek AB	1,17 2026-12-01	14 737 500	14 775 000
		34 090 492	34 252 244
Nästa års amortering beräknas uppgå till		161 752	161 752
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		19 228 740	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		14 700 000	34 090 492
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		647 008	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		33 281 732	
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter		46 000 000	46 000 000
12 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		161 752	161 752
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		19 228 740	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 390 492	161 752
13 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		17	0
Personalens källskatt		0	15 442
Lagstadgade sociala avgifter		0	8 535
Summa övriga kortfristiga skulder		17	23 977

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	201 288	168 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 157	116 723
Avtalsplacerade betalningar	4 271	6 428
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 716	291 593

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Lars-Erik Karlsson

Saif Hussein

Annelie Johansson

Tina Vennerholm

Willy Corbelius

Leif Ramstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rafao Norman
Av föreningen vald revisor

Lars Glad
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse för Brf Tuban, org. Nr 769629-3088
för räkenskapsåret 2023

.....

Undertecknade revisorer har delgivits årets räkenskaper och efter granskning kommit fram till följande kommentarer .

Balansrapporten innehållande tillgångar, eget kapital och skulder , samt även resultat-rapporten med intäkter och kostnader är genomgångna , och vi har funnit dessa korrekta i sin helhet.

Vi har också haft tillgång till HSB:s web-sida under året och kunnat granska ekonomi-rapporter där samt även tagit del av leverantörs-fakturor.

Även har vi tagit del av styrelse-protokollen för 2023 , och funnit dessa vara i god ordning .

Baserat på ovanstående information , så tillstyrker vi härmed att resultat- och balansräkning fastställs , samt rekommenderar vi stämman att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Norrköping 2024-03-12

Rafao Norman

Lars Glad

.....

.....

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ERIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:35:16



SAIF HUSSEIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:46:32



WILLY CORBELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:41:15



TINA VENNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:57:32



ANNELIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:07:42



LEIF RAMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:39:37



LARS GLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:25:53



RAFAO NORMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:18:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:05:10



RAFAO NORMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:06:03



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.