



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Frösö Utblicken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Frösö Utblicken med säte i Östersund org.nr. 769621-0462 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östersund Gubbåkern 16	2010-06-28	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	877
Totalt 8 objekt		877

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 1 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Widell	Ordförande/kassör
Dane Svanberg	Ledamot
Magnus Hellblom	Ledamot
Margareta Lithell	Ledamot/sekreterare
Kristina Enebog	Ledamot
Hans Wiklander	Suppleant
Staffan Parmander	Suppleant
Valentina Hålén	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Margareta Widell, Dane Svanberg, Inga Margareta Lithell.

Firman tecknas enligt ovan av var för sig.

Revisorer har varit: Micael Hålen vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% för 2023. Motivering till avgiftshöjning är ökade driftskostnader.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Föreningen har under året upphandlat och skrivit avtal med nya utförare av ekonomiservicetjänster respektive fastighetsskötsel (lokalvård, snöröjning och gräsklippning).

Cykelrum har inretts med 2-vånings cykelställ.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Installation av solceller

Under 2022 har föreningen låtit utföra elbesiktning av solcellsanläggningen. Vid besiktningen noterades ett antal anmärkningar som vidarebefordrats till entreprenör för åtgärdande.

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

Årtal	Ändamål
Ej beslutat	Installation av laddboxar för elbil.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	83	62	160	125	434
Skuldsättning, kr/kvm	5 701	5 701	5 701	5 701	5 701
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	194	183	162	179	171
Driftskostnad, kr/kvm	380	405	294	346	280
Årsavgifter, kr/kvm	585	557	557	557	557
Totala intäkter, kr/kvm	620	608	580	0	0
Nettoomsättning, tkr	543	533	509	524	527
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-230	-134	-165	-106
Soliditet, %	83	83	83	83	83

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 450 000	0	0	26 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	266 886	0	52 290	319 176
S:a bundet eget kapital, kr	26 716 886	0	52 290	26 769 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 458 426	-229 693	-52 290	-1 740 409
Årets resultat, kr	-229 693	229 693	-214 519	-214 519
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 688 119	0	-266 809	-1 954 928
S:a eget kapital, kr	25 028 767	0	-214 519	24 814 248

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 290 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	-1 688 119
Årets resultat, kr	-214 519
Reservation till underhållsfond, kr	-52 290
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 954 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 954 928

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	543 334	533 347
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		543 334	533 347
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-333 640	-355 210
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 484	-46 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-287 100	-284 035
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-676 224	-686 033
RÖRELSERESULTAT		-132 890	-152 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 667	-77 007
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-81 629	-77 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-214 519	-229 693
ÅRETS RESULTAT		-214 519	-229 693

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	28 870 021	29 157 121
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 870 021</u>	<u>29 157 121</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 870 021</u>	<u>29 157 121</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 7	450 423	256 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	19 281	25 594
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>469 704</u>	<u>281 790</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	400 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>400 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 10	204 248	686 317
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>204 248</u>	<u>686 317</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 073 952</u>	<u>968 107</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 943 973</u>	<u>30 125 228</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 450 000	26 450 000
Fond för yttre underhåll		319 176	266 886
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		24 685	17 866
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	105 040	78 557
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 129 725</u>	<u>5 096 461</u>
Summa skulder		<u>5 129 725</u>	<u>5 096 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 943 973</u>	<u>30 125 228</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-132 890	-152 686
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	287 100	284 035
	<u>154 210</u>	<u>131 349</u>
Erhållen ränta	38	0
Erlagd ränta	-80 519	-77 007
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>73 729</u>	<u>54 343</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 312	-81
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 116	-9 405
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>112 157</u>	<u>44 857</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheten	0	-367 749
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-367 749</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 157	-322 892
Likvida medel vid årets början	942 513	1 265 405
Likvida medel vid årets slut	<u>1 054 671</u>	<u>942 513</u>
	112 157	-322 892

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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:	120 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. 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 skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	513 348	488 904
Konsumtionsavgift el	0	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	5 467
Övriga primära intäkter och ersättningar	29 986	38 976
	<u>543 334</u>	<u>533 347</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 014	-57 794
Sotning	0	-4 127
El	-63 266	-53 749
Uppvärmning	-81 185	-87 245
Vatten	-25 341	-19 839
Renhållning	-13 724	-13 371
TV, bredband, iptelefoni	-22 238	-27 739
Obligatoriska besiktningar	-6 039	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 872	-19 001
Förvaltningskostnader	-50 417	-56 545
Försäkringar	-13 275	-12 327
Övriga driftskostnader	-32 270	-3 472
	<u>-333 640</u>	<u>-355 210</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-43 934	-41 326
Kostnader överlåtelse och panter	0	-5 461
Konsulter	-11 550	0
	<u>-55 484</u>	<u>-46 787</u>
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-287 100	-284 035
	<u>-287 100</u>	<u>-284 035</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 845 516	27 477 767
Årets investering solceller 2021	0	367 749
Ingående anskaffningsvärde mark	3 925 395	3 925 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 770 911	31 770 911

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 613 790	-2 329 755
Årets avskrivningar byggnader	-287 100	-284 035
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 900 890	-2 613 790

Utgående redovisat värde

28 870 021 29 157 121

Redovisade värden byggnader	24 944 626	25 231 726
Redovisade värden mark	3 925 395	3 925 395

Fastighetsbeteckning: Gubbåkern 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2012	14 800 000	2 630 000	17 430 000	14 411 000
Lokaler				0	
		14 800 000	2 630 000	17 430 000	14 411 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	450 423	256 197
	450 423	256 197

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	8 026	7 543
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 878	1 848
Förutbetalad administration	9 377	12 021
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	4 182
	19 281	25 594

Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,20%	2023-09-05	400 000	0
			400 000	0

Not 10 KASSA OCH BANK

Bankkonto Handelsbanken	204 248	686 317
	204 248	686 317

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,68%	2023-04-30	5 000 000	0
			5 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				5 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 000 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	38
	0	38

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 773	20 660
Upplupna räntekostnader	13 767	12 619
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 250	45 278
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 250	0
	105 040	78 557

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Margareta Widell

.....
Margareta Lithell

.....
Kristina Enebog

.....
Magnus Hellblom

.....
Dane Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

.....
Micael Hälén

Revisor vald av föreningsstämman

Brf Frösö Utblicken
Org.nr: 769621-0462

Har enligt ovanstående datum gått igenom Förvaltning & Årsredovisningen som HSB Södra Norrland upprättat för verksamhetsåret 2022.

Utifrån min genomgång har jag som lekmannarevisor ej något att anmärka på gällande redovisningen för Brf Frösö Utblicken.

En synpunkt dock ang Elförbrukning till nästkommande Årsredovisning att:

Från Jämtkraft få översiktsunderlag på årsbasis/månadsvis på total förbrukning, egenförbrukad el från solpaneler, levererad el från solpaneler till nätet och detta i KWh & i Kronor/ören.

Frösön 2023-04-09

.....

Micael Hålen

Av föreningen vald lekmannarevisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MARGARETA WIDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:52:15



KRISTINA MANNGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 20:25:49



DANE SVANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 12:44:20



MAGNUS HELLBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:09:00



INGA MARGARETA LITHELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:07:52



MICAEL HÅLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 16:17:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MICAEL HÅLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 15:29:03



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.