



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Karossen i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Karossen i Örebro med säte i Västerås org.nr. 769637-8624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Bostadsrättsföreningen klassas som oäkta då samtliga intäkter klassas som okvalificerade, då föreningen endast innehar bostadsrättslokaler. Föreningen Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karossen 35	2019-01-01	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. Försäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna för lokalerna, kollektivt bostadsrättstillägg ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1282
7	p-platser	0
Totalt 32 objekt		1282

Föreningens lokaler fördelas på ytor mellan 19,6 kvm till 97,5 kvm.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Karossen GA:7	G:A		1 / 2	Vägområde
Örebro Karossen GA:8	G:A		1 / 2	Vatten och avloppsledningar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Karlsson	Ordförande
Joaquin Garcia Chamorro	Ledamot
Stefanos Theologou	Ledamot
Daniel Kellen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Karlsson och Stefanos Theologou samt suppleant Daniel Kellen.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonas Karlsson, Joaquin Garcia Chamorro, Stefanos Theologou.

Firman tecknas enligt ovan av var för sig.

Revisorer har varit: Jonny Wahlstedt vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Karlsson (sammankallande), Joaquin Garcia Chamorro samt Stefanos Theologou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% from 220101 och from 230101 höjdes årsavgiften med 10%. Utöver årsavgift debiteras IMD el separat.

I föreningen finns både momspliktiga och icke momspliktiga lokaler. Om lokalen är momspliktig ska överlåtelse av lokalen ske till momspliktig köpare enligt föreningens stadgar §3.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, vilket uppgår till ett belopp motsvarande minst 0,15% av taxeringsvärdet. Avsättning har skett med 14 658 kr under 2022.

På bokslutsdatum uppgår föreningens lån till 7 336 500 kr. Långgivare är Lämförsäkringar Hypotek och ligger med rörlig ränta.

Under året färdigställdes investering av IMD el i föreningen.

Föreningen förväntas att likvidera TF Karossen AB under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	IMD el

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	202	305	199	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 723	5 943	6 162	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	16	17	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	326	146	55	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	669	653	374	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	740	653	374	0	0
Nettoomsättning, tkr	949	837	479	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	-11	60	0	0
Soliditet, %	53	53	55	0	0

Förklaringar till flerårsöversikten:

2020 föreningens första år samt endast del av år.

2022 installation av IMD el påverkar höjda energikostnader, driftskostnader samt högre intäkter.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta

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 + el per kvm total yta

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta

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	12 057 000	0	0	12 057 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 658	0	14 658	29 316
S:a bundet eget kapital, kr	12 071 658	0	14 658	12 086 316
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	32 504	-91 072	-14 658	-73 226
Årets resultat, kr	-91 072	91 072	-73 605	-73 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-58 568	0	-88 263	-146 831
S:a eget kapital, kr	12 013 090	0	-73 605	11 939 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14658 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-58 568
Årets resultat, kr	-73 605
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-132 173

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-14 658
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-146 831

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	949 018	837 463
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 403	0
Summa rörelseintäkter		951 421	837 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-417 474	-186 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 133	-361
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-36 415	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-412 313	-401 440
Summa rörelsekostnader		-868 335	-588 622
Rörelseresultat		83 086	248 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 018	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-240 740	-259 882
Summa finansiella poster		-236 722	-259 882
Resultat innan skatt		-153 636	-11 041
Bokslutsdispositioner *		48 740	-48 740
Inkomstskatt *		31 291	-31 291
Årets resultat		-73 605	-91 072

*Pga fel disposition 2021, vändning 2022

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 19 172 467	19 476 053
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	21 745
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>19 172 467</u>	<u>19 497 798</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 25 000	25 000
	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>19 197 467</u>	<u>19 522 798</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 11 418	3 224
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 3 087 502	3 130 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 034	20 621
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>3 120 954</u>	<u>3 154 778</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 15 5 224	12 073
Summa omsättningstillgångar	<u>3 126 178</u>	<u>3 166 851</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>22 323 645</u>	<u>22 689 649</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 057 000	12 057 000
Fond för yttre underhåll		29 316	14 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 086 316</u>	<u>12 071 658</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-73 226	32 504
Årets resultat		-73 605	-91 072
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-146 831</u>	<u>-58 568</u>
Summa eget kapital		<u>11 939 485</u>	<u>12 013 090</u>
Periodiseringsfonder	Not 17	0	48 740
Summa obeskattade reserver		<u>0</u>	<u>48 740</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	7 336 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>7 336 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	7 336 500	281 400
Leverantörsskulder		12 100	3 015
Skatteskuld		85 368	92 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 793 041	2 801 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	157 151	111 948
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 384 160</u>	<u>3 291 319</u>
Summa skulder		<u>10 384 160</u>	<u>10 627 819</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 323 645</u>	<u>22 689 649</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-153 636	-11 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 313	401 440
Inkomstskatt	31 291	-31 291
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>289 968</u>	<u>359 108</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	625	1 502 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>37 741</u>	<u>1 152 411</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>328 334</u>	<u>3 014 254</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-108 727</u>	<u>-3 400 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-108 727</u>	<u>-3 400 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-281 400</u>	<u>-281 400</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-281 400</u>	<u>-281 400</u>
Årets kassaflöde	-61 793	-667 146
Likvida medel vid årets början	568 978	1 257 869
Likvida medel vid årets slut	528 930	568 978

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 50 år.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	2%
Tillkommande utgifter	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 36 506 kr. (2020: 29 355 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	858 142	837 465
Hyror, p-platser	18 700	0
Övriga avgifter, IMD el	76 549	0
Övriga intäkter	7 547	-2
Bruttoomsättning	960 938	837 463
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	0
Hyresbortfall p-platser	-11 800	0
	949 018	837 463
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkring	2 403	0
	2 403	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	57 845	30 756
El	210 182	20 194
Vatten	7 733	0
Sophämtning	0	833
Övriga avgifter	46 420	41 365
Förvaltningskostnader	40 252	30 763
Fastighetsavgift	48 860	48 860
Övriga driftskostnader	6 181	14 051
	417 474	186 821
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	1 200	1 200
Juridiska avgifter	133	73
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	-1 612
Övriga kostnader	800	700
	2 133	361
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 000	0
Revisorsarvode	8 000	0
Sociala kostnader	7 415	0
	36 415	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	412 313	401 440
	412 313	401 440
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 267	0
Ränteintäkter skattekonto	2 608	0
Övriga finansiella intäkter	144	0
	4 018	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	240 558	259 740
Övriga finansiella kostnader	182	142
	240 740	259 882

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	20 072 000	16 672 000
Årets investeringar	108 727	3 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 180 727	20 072 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-595 947	-194 507
Årets avskrivningar	-412 313	-401 440
Utgående avskrivningar	-1 008 260	-595 947
Summa byggnader och mark	19 172 467	19 476 053
Fastigheten innehas med tomträtt.		
Taxeringsvärde för Karossen 35 i Örebro. Värdeår 2020.		
Byggnad - bostäder hyreshus		
Byggnad - industri	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000
Mark - bostäder hyreshus		
Mark - industri	1 772 000	1 772 000
	1 772 000	1 772 000
Taxeringsvärde totalt	9 772 000	9 772 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	0	21 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 745
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
TF Karossen AB	25 000	25 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 418	3 224		
		11 418	3 224		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 563 796	2 574 028		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		523 706	556 905		
		3 087 502	3 130 933		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto Länsförsäkringar		5 224	12 073		
		5 224	12 073		
Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	12 057 000	14 658	32 504	-91 072	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-91 072	91 072	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		14 658	-14 658		
Årets resultat				-73 605	
Belopp vid årets slut	12 057 000	29 316	-73 226	-73 605	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	Hyp 90621058785	4,09%	2023-01-01	3 668 250	140 700
Länsförsäkringar	Hyp 90621058793	4,09%	2023-01-01	3 668 250	140 700
				7 336 500	281 400
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 929 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 040 000	8 040 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				8 040 000	8 040 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				281 400	281 400
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 055 100	7 336 500
				7 336 500	7 617 900
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				24 551	24 551
Mervärdesskatt				23 611	32 534
Skuld Den Sweden AB, investeringsmoms				2 744 879	2 744 879
				2 793 041	2 801 964
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				84 433	91 036
Upplupna räntekostnader				0	20 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				72 718	0
				157 151	111 948
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter**2022-12-31****2021-12-31**

Örebro, 2023

Digitalt signerad av

Jonas Karlsson

Joaquin Garcia Chamorro

Stefanos Theologou

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

Jonny Wahlstedt

Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karossen i Örebro

Org.nr: 769637-8624

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karossen för år 2022-01-01-2022-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro digitalt signerad av:

Jonny Wahlstedt
Intern revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JONAS KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:57:26



STEFANOS THEOLOGOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:53:59



JOAQUIN GARCIA CHAMORRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:56:58



JONNY WAHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:18:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JONNY WAHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:21:07



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.