



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trim i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 769618-3578 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark som fastigheten står på och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 1:86	2021-01-01	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3660
1	lokal	22
Totalt 57 objekt		3682

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 3 st 2 rok, 23 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen har 28 p-platser, varav 4 laddplatser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petrus Jansson	Ordförande	2021-11-19	2022-12-19
Ingvar Hallgren	Vice Ordförande	2021-11-19	
Micael Streijffert	Ledamot	2021-11-19	
Camilla Brännfors	Ledamot	2021-11-19	
Ulrika Gustavsson	Ledamot	2022-06-22	
René Lintunen	Ledamot	2021-11-19	
Henrik Wahren	Ledamot	2021-11-19	2022-06-22
Eva Hedenskog	Ledamot	2021-11-19	
Joakim Lidberg	Suppleant	2022-06-22	
Rikard Wilhelm Ståhl	Suppleant	2022-06-22	
Krister Norlin	Suppleant	2021-11-19	2022-06-22
Magnus Eveman	Suppleant	2021-11-19	2022-06-22

Samtliga i styrelsen kommer att avgå vid föreningsstämman 2023.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingvar Hallgren, Micael Streijffert, Camilla Brännfors, René Lintunen, Petrus Jansson.

Petrus Jansson har från sommaren fram till november 2022 varit föräldrarledig och han avslutade sin anställning på HSB Stockholm i november 2022.

Hans Jansson har varit adjungerad i styrelsen och fungerat som ordförande i styrelsen.

Revisorer har varit Susanne Diurson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: styrelsen och samarbetskommittén under år 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar samt 1 övrig deltagare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Planerat underhåll och investeringar

Årtal	Ändamål
2022	Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion
2022	Inglasning av 28 balkonger som utfördes av företaget SAKKES
2022	Under vintern 2022 har kontrollmätningar gjorts av innertemperaturen och badrumsgolv i vissa lägenheter. Kontrollmätningar kommer även att fortsätta under vintern 2023.

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	88	191	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 835	12 882	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	108	88	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	485	282	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	778	547	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 065	2 071	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 128	-1 340	0	0	0
Soliditet, %	74	74	0	0	0

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 100 000	0	0	140 100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	325 700	0	325 700
S:a bundet eget kapital, kr	140 100 000	325 700	0	140 425 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-627	-1 665 633	0	-1 666 260
Årets resultat, kr	-1 339 933	1 339 933	-2 128 150	-2 128 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 340 560	-325 700	-2 128 150	-3 794 410
S:a eget kapital, kr	138 759 440	0	-2 128 150	136 631 290

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 700 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	-1 666 260
Årets resultat, kr	-2 128 150
Reservation till underhållsfond, kr	-331 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 125 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 125 410

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 065 320	2 071 580
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 782 381	-975 150
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 325	-53 177
Planerat underhåll		-951	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 932	-63 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 709	-2 042 257
Summa rörelsekostnader		-4 440 297	-3 133 584
Rörelseresultat		-1 374 977	-1 062 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	849	505
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-754 022	-278 433
Summa finansiella poster		-753 173	-277 928
Årets resultat		-2 128 150	-1 339 933

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	183 187 033	185 637 743
		<u>183 187 033</u>	<u>185 637 743</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>183 187 033</u>	<u>185 637 743</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 881	10 435
Avräkningskonto HSB Stockholm		874 052	1 009 691
Övriga fordringar	Not 8	437	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	161 503	57 579
		<u>1 047 873</u>	<u>1 077 705</u>
Kassa och bank	Not 10	1	1
Summa omsättningstillgångar		<u>1 047 874</u>	<u>1 077 706</u>
Summa tillgångar		<u>184 234 908</u>	<u>186 715 448</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 100 000	140 100 000
Yttre underhållsfond		325 700	0
		<u>140 425 700</u>	<u>140 100 000</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 666 260	-627
Årets resultat		-2 128 150	-1 339 933
		<u>-3 794 409</u>	<u>-1 340 560</u>
Summa eget kapital		<u>136 631 291</u>	<u>138 759 440</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	23 511 300	0
		<u>23 511 300</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 506 948	47 430 374
Leverantörsskulder		85 742	150 069
Skatteskulder		2 640	0
Övriga skulder	Not 13	5 485	3 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	491 502	372 133
		<u>24 092 317</u>	<u>47 956 008</u>
Summa skulder		<u>47 603 617</u>	<u>47 956 008</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>184 234 908</u>	<u>186 715 448</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 128 150	-1 339 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 450 709	2 042 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	322 560	702 325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 807	1 290 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 735	-29 091 036
Kassaflöde från löpande verksamhet	276 488	-27 097 725
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-40 661 330
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-40 661 330
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-412 126	-76 569 626
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	140 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 126	63 530 374
Årets kassaflöde	-135 638	-4 228 681
Likvida medel vid årets början	1 009 692	5 238 373
Likvida medel vid årets slut	874 053	1 009 692

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomstersom inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Nybyggda bostäder 2012 och senare har hel avgiftsbefrielsefrån kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Därutöver betalar föreningen fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärde på lokaler.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 614 272	1 815 042
Individuell mätning el	119 819	36 208
Individuell mätning vatten	80 078	20 672
Hyror	142 900	128 814
Bredband	96 768	67 395
Övriga intäkter	25 014	61 330
Bruttoomsättning	<u>3 078 851</u>	<u>2 129 461</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 413	-57 881
Hyresförluster	<u>-118</u>	<u>0</u>
	3 065 320	2 071 580
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	560 572	267 085
Reparationer	115 822	35 076
El	223 503	140 039
Uppvärmning	265 083	139 596
Vatten	109 808	99 837
Sophämtning	112 716	68 208
Fastighetsförsäkring	51 186	39 100
Kabel-TV och bredband	147 000	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 640	0
Förvaltningsarvoden	184 793	123 658
Övriga driftkostnader	<u>9 258</u>	<u>62 552</u>
	1 782 381	975 150
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	4 573
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 651	11 823
Administrationskostnader	52 569	9 453
Extern revision	30 000	11 500
Medlemsavgifter	<u>21 105</u>	<u>15 829</u>
	129 325	53 177

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	51 840	48 000
Revisionsarvode	4 760	0
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	13 519	15 000
Övriga personalkostnader	5 813	0
	76 932	63 000
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	761	505
Övriga ränteintäkter	88	0
	849	505
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	753 059	275 835
Övriga räntekostnader	963	2 598
	754 022	278 433

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	164 661 330	0
Anskaffningsvärde mark	23 018 670	23 018 670
Årets investeringar	0	164 661 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 680 000	187 680 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 042 257	0
Årets avskrivningar	-2 450 709	-2 042 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 492 967	-2 042 257
Utgående bokfört värde	183 187 033	185 637 743
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	230 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	34 000	0
Summa taxeringsvärde	100 464 000	44 800 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	437	0
	437	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	161 503	57 579
	161 503	57 579
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	1	1
	1	1

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758292110	3,49%	2025-06-18	23 661 300	150 000	
	Nordea	39758292129	2,94%	2023-03-28	23 356 948	150 000	
					47 018 248	300 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 518 248	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 511 300	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					47 580 000	47 580 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				23 506 948	47 430 374	
					23 506 948	47 430 374	
Not 13	Övriga skulder						
	Momsskuld				5 485	3 432	
					5 485	3 432	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				10 301	1 528	
	Förutbetalda hyror och avgifter				287 171	230 958	
	Övriga upplupna kostnader				194 030	139 647	
					491 502	372 133	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

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

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Camilla Brännfors

.....
Eva Hedenskog

.....
Ingvar Hallgren

.....
Micael Streijffert

.....
René Lintunen

.....
Ulrika Gustavsson

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REDOVISNING AV
PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING
FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRIM

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan

Byggnadskostnad:	187 680 000
Produktionskostnad brutto:	187 680 000
Produktionskostnad netto:	187 680 000

Slutlig produktionskostnad

Kontraktssumma:	187 680 000
Produktionskostnad brutto:	187 680 000

Finansiering enligt ekonomisk plan

Lån, Ränta 1,04 %, 12 månaders bindningstid	15 860 000
Amortering 299 900 kr	
Lån, Ränta 1,03 %, 24 månaders bindningstid	15 860 000
Lån, Ränta 1,07 %, 48 månaders bindningstid	15 860 000
 Summa lån:	 47 580 000
 Insatser:	 140 100 000
Återvunnen moms	
Summa finansiering:	187 680 000

Nuvarande finansiering per 2022-12-31

Lån

Nordea, Ränta 3,49 %, bunden tom 2025-06-18	23 661 300
Amortering 150 000 kr	
Nordea, Ränta 2,94%, bunden tom 2023-03-28	23 356 948
Amortering 150 000 kr	
 Total summa lån:	 47 018 248
 Insatser:	 140 100 000
Summa nuvarande finansiering:	187 118 248

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.

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 står något i årsredovisningen.