

# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Orgelbyggaren i Hässleholm



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Orgelbyggaren i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1997 på fastigheten Orgelbyggaren 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skolgatan 18 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	3	171
3	18	1 420
4	6	667
	<b>27</b>	<b>2 258</b>

Garage 49

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-04-20, varvid 23 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bengt-Åke Jönsson	ordförande	vald till 2023
Börje Svensson	styrelseledamot	vald till 2024
Margaretha Carlsson	styrelseledamot	vald till 2023
Kristina Larsson	styrelsesuppleant	vald till 2023
Ingrid Fransson	styrelsesuppleant	vald till 2024
Clas Gustafsson	styrelsesuppleant	vald till 2023

Av föreningen vald revisor har varit Ludvig & Co i Hässleholm.

Vid årets slut bestod valberedningen av Birgitta Tydesjö och Kristina Larsson, med Birgitta Tydesjö som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm miljö	uppvärmning med fjärrvärme
Hässleholm fiber	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Byte ventilationssystem

Rensning av hängrännor

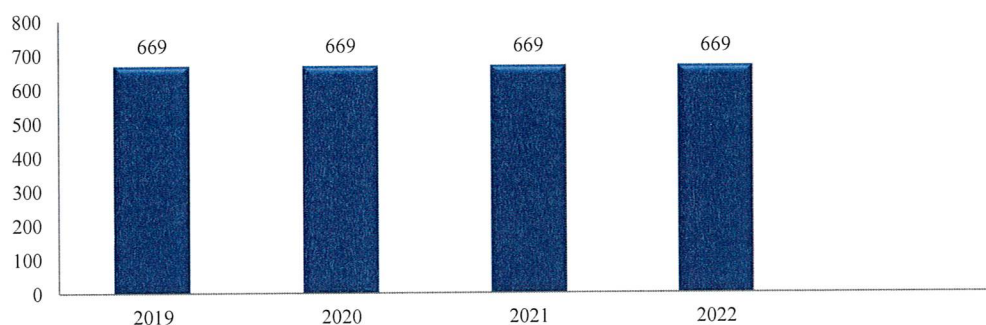
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhåll:

Målning av fasad

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 669 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från den 1 januari 2023.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 624 500 kr.

Föreningens resultat har minskat med ca 50 000 kr jämfört med föregående år och beror framförallt på högre fasighetskatt efter omtaxering samt ökade kostnader för underhåll.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 766	1 737	1 746	1 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	567	611	655	603
Eget kapital, tkr	11 567	11 000	10 390	603
Taxeringsvärde, tkr	32 722	26 832	26 832	26 832
-varav byggnad, tkr	26 072	20 642	20 642	20 642
Soliditet, %	54%	52%	47%	45%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	669	669	669	669
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 285	4 307	5 127	5 160
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	65	57	66	103
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	36%	43%	43%
Räntekänslighet, %	6%	6%	8%	8%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	95	96	95	90
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	375	367	385	357
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	141	145	138	140

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 377 500	0	920 419	4 091 762	610 595	11 000 276
Balanseras i ny räkning				610 595	-610 595	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			53 000	-53 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-65 546	65 546		0
Årets resultat					566 859	566 859
Belopp vid årets utgång	5 377 500	0	907 873	4 714 903	566 859	11 567 136

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 702 357
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-53 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	65 546
Årets resultat	566 859
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 281 762</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 281 762
-------------------------	-----------



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 766 204	1 736 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 453	10 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 771 657</b>	<b>1 747 092</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-760 637	-690 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 415	-40 080
Personalkostnader	Not 6	-61 332	-60 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 550	-217 443
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 933</b>	<b>-1 007 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>701 724</b>	<b>739 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 249	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 113	-128 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 864</b>	<b>-128 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>566 859</b>	<b>610 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>566 859</b>	<b>610 595</b>

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>19 513 276</u>	<u>19 727 826</u>
	19 513 276	19 727 826

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>19 513 276</u>	<u>19 727 826</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

550	0
-----	---

Övriga fordringar

Not 9	23 924	41 342
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>21 778</u>	<u>18 265</u>
--------	---------------	---------------

*Summa kortfristiga fordringar*

46 252	59 607
--------	--------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>1 200 000</u>	<u>600 000</u>
--------	------------------	----------------

*Summa kortfristiga placeringar*

1 200 000	600 000
-----------	---------

Kassa och bank

Not 12	<u>783 084</u>	<u>619 066</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kassa och bank*

783 084	619 066
---------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 029 335</u>	<u>1 278 674</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>21 542 611</u>	<u>21 006 499</u>
-------------------	-------------------



**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 377 500	5 377 500
Fond för yttre underhåll	907 873	920 419
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 285 373</b>	<b>6 297 919</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 714 903	4 091 762
Årets resultat	566 859	610 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 281 762</b>	<b>4 702 357</b>

**Summa eget kapital****11 567 136** **11 000 276****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 624 500	9 674 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 624 500</b>	<b>9 674 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		91 547	44 353
Skatteskulder		4 714	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	32 096	27 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 618	209 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>350 976</b>	<b>331 723</b>

**Summa skulder****9 975 476** **10 006 223****Summa eget kapital och skulder****21 542 611** **21 006 499**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****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 plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 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.





## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 540 776	1 510 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	221 670	222 602
	Hysesintäkt övrigt	2 550	1 050
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 208	2 380
		<b>1 766 204</b>	<b>1 736 592</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	5 453	10 500
		<b>5 453</b>	<b>10 500</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-108 460	-101 503
	El	-48 916	-44 023
	Uppvärmning	-197 903	-222 341
	Vatten	-72 496	-60 586
	Renhållning	-34 144	-31 112
	Obligatoriska besiktningar	-2 700	-4 800
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 203	-11 894
	Förvaltningskostnader	-131 304	-148 183
	Försäkringar	-24 587	-25 321
	Fastighetskatt	-63 333	-39 393
	Periodiskt underhåll	-65 546	0
	Övriga driftskostnader	-45	-1 245
		<b>-760 637</b>	<b>-690 400</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-65 546	0
		<b>-65 546</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-8 563	-8 893
	Övriga förvaltningskostnader	-8 650	-3 105
	Kostnader överlåtelse och panter	-639	-815
	Föreningsverksamhet	-3 032	-1 085
	Kontorsutrustning och -material	-1 357	-1 760
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 439	-1 387
	Förbrukningsinventarier	0	-5 990
	Stämma och styrelse	-8 735	-17 045
		<b>-33 415</b>	<b>-40 080</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 650	-53 250
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	Sociala avgifter	-5 682	-5 559
		<b>-61 332</b>	<b>-60 009</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-200 443	-203 336
	Markanläggningar	-14 107	-14 107
		<b>-214 550</b>	<b>-217 443</b>



Not 8 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		22 977 000	22 977 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		500 000	500 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		211 604	211 604		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>23 688 604</b>	<b>23 688 604</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 934 915	-3 731 579		
Årets avskrivningar byggnader		-200 443	-203 336		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-25 863	-11 756		
Årets avskrivningar markanläggningar		-14 107	-14 107		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 175 328</b>	<b>-3 960 778</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>19 513 276</b>	<b>19 727 826</b>		
Redovisade värden byggnader		18 841 642	19 042 085		
Redovisade värden mark		500 000	500 000		
Redovisade värden markanläggningar		171 634	185 741		
<b>Fastighetsbeteckning: Orgelbyggaren 12</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1997	23 840 000	6 650 000	30 490 000	24 600 000
Lokaler		2 232 000		2 232 000	2 232 000
		<b>26 072 000</b>	<b>6 650 000</b>	<b>32 722 000</b>	<b>26 832 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
Fastighetsinteckning		17 270 000	17 270 000		
varav i eget förvar		829 300	829 300		
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>18 099 300</b>	<b>18 099 300</b>		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		23 924	23 942		
Övrig skattefordran		0	17 400		
		<b>23 924</b>	<b>41 342</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		6 345	12 226		
Upplupna ränteintäkter		9 167	250		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 266	5 789		
		<b>21 778</b>	<b>18 265</b>		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån				0	600 000
Placering Sparbanken Skåne				1 200 000	0
				<b>1 200 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Sparbanken Skåne				783 084	619 066
				<b>783 084</b>	<b>619 066</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,34%	2025-04-28	7 996 500	50 000
SEB		0,98%	2024-02-28	1 678 000	0
				<b>9 674 500</b>	<b>50 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 624 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **50 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 424 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

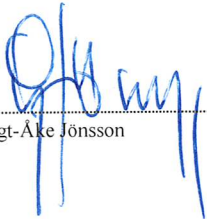
**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	8 470	5 940
Personalens källskatt	16 695	16 334
Arbetsgivaravgifter	5 681	5 559
Övriga kortfristiga skulder	1 250	0
	<b>32 096</b>	<b>27 833</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	4 368	36 226
Upplupna räntekostnader	686	1 036
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 564	150 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 007
	<b>172 618</b>	<b>209 537</b>

Hässleholm 16/2 2023

  
Bengt-Åke Jönsson

  
Börje Svensson

  
Margaretha Carlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023- 02-27

  
Jenny Lif  
Ludvig & Co  
Revisor vald av föreningsstämman



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orgelbyggaren i Hässleholm  
Org.nr 769601-1183

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orgelbyggaren för räkenskapsåret 2022.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, samt styrelsens förvaltning för BRF Orgelbyggaren för räkenskapsåret 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässleholm 2023-02-07

Ludvig & Co



Jenny Lif

Revisor

# 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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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