



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hallbros 3



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hallbros 3 med säte i Gotland org.nr. 769636-8260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Botmunds 1:101	2006-05-03	2021
Västerhejde Hallbros 1:28	2006-05-03	2021
Västerhejde Hallbros 1:29	2006-05-03	2021
Västerhejde Hallbros 1:30	2006-05-03	2021

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 923
<b>Totalt 19 objekt</b>		<b>1 923</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 3 st 3 rok, 5 st 5 rok, 8 st 6 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	4 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:86	Samfällighet		1	Väg och naturområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Väg-och naturmark

#### Totalt 3 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Nilsson	Ordförande	2022-06-30	2023-12-05
Marcus Snäckerström	Ordförande	2023-12-05	
Frode Kjærvik	Ledamot	2023-12-05	
Jan Swiech	Ledamot	2022-06-30	2023-12-05
Robert Ekström	Ledamot	2023-12-05	
Anna Lindén	Ledamot	2022-06-30	2023-12-05
Isak Tärnholm	Suppleant	2023-12-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 0 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 11 av 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-21.

Sedan föreningen startade har inga större planerade åtgärder genomförts.

Styrelsen för innevarande år har varit en interimsstyrelse och den styrelse som väljs vid nästkommande årsstämma ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	46	66	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 700	11 830	11 940	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 700	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	20	23	42	0	0
Energikostnad, kr/kvm	201	236	97	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	588	512	284	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	625	513	1 548	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 141	986	2 976	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-274	-577	-262	0	0
Soliditet, %	68	68	68	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket



begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 460 000	0	0	38 460 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 750 000	0	0	10 750 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	38 460	0	38 460	76 920
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>49 248 460</b>	<b>0</b>	<b>38 460</b>	<b>49 286 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-300 244	-573 087	-38 460	-911 791
Årets resultat, kr	-573 087	573 087	-274 399	-274 399
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-873 331</b>	<b>0</b>	<b>-312 859</b>	<b>-1 186 190</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 375 129</b>	<b>0</b>	<b>-274 399</b>	<b>48 100 730</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 460 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	-873 331
Årets resultat, kr	-274 399
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 147 730</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-38 460
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 186 190</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 140 668	986 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 520	4 992
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 201 188</b>	<b>991 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-497 314	-592 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 805	-20 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-665 792	-665 796
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 190 911</b>	<b>-1 278 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 276</b>	<b>-287 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	261	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-284 936	-286 168
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-284 676</b>	<b>-286 087</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-274 399</b>	<b>-573 087</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-274 399</b>	<b>-573 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-274 399</b>	<b>-573 087</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	70 566 031	71 231 823
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>70 566 031</b>	<b>71 231 823</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>70 566 031</b>	<b>71 231 823</b>

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		14 237	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	254 461	210 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 180	42 130
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>292 878</b>	<b>252 872</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank		5 147	7 847
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 147</b>	<b>7 847</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>298 025</b>	<b>260 719</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>70 864 056</b>	<b>71 492 542</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	49 210 000	49 210 000
Fond för yttre underhåll	76 920	38 460
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>49 286 920</b>	<b>49 248 460</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-911 791	-300 244
Årets resultat	-274 399	-577 717
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 186 191</b>	<b>-877 961</b>

### Summa Eget kapital

**48 100 729 48 370 499**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	22 518 330
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>22 518 330</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 499 100	230 760
Leverantörsskulder		103 010	52 152
Skatteskulder		0	26 010
Övriga kortfristiga skulder		1 509	1 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	159 708	288 652
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>22 763 327</b>	<b>599 083</b>

### Summa Skulder

**22 763 327 23 117 413**

### Summa Eget kapital och skulder

**70 864 056 71 487 912**



# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 276	-287 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	665 792	665 796
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>665 792</b>	<b>665 796</b>
Erhållen ränta	261	81
Erlagd ränta	-284 936	-286 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>391 393</b>	<b>92 709</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 120	-57 175
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-104 096	212 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-113 216</b>	<b>155 278</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>278 177</b>	<b>247 987</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-249 990	-211 530
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-249 990</b>	<b>-211 530</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>28 187</b>	<b>36 457</b>
Likvida medel vid årets början	190 754	154 297
Likvida medel vid årets slut	<b>218 940</b>	<b>190 754</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 131 300	983 772
Övriga primära intäkter	9 368	2 596
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 140 668</b>	<b>986 368</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 140 668</b>	<b>986 368</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	60 520	4 992
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>60 520</b>	<b>4 992</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	18 352	-9 176
	EI	-221 906	-308 989
	Vatten	-165 369	-144 650
	Sophämtning	-52 919	-34 968
	Fastighetsförsäkring	-34 672	-31 895
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	0	-26 010
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 800	-36 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-497 314</b>	<b>-592 487</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-16 805	-6 058
	Extern revision	-7 500	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-3 500	-6 519
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-27 805</b>	<b>-20 077</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	127	81
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	134	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>261</b>	<b>81</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-282 804	-285 709
	Övriga räntekostnader	-2 132	-459
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-284 936</b>	<b>-286 168</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 579 200	66 579 200		
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 706 800	5 706 800		
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 286 000</b>	<b>72 286 000</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-1 054 177	-388 381		
	Årets avskrivningar	-665 792	-665 796		
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 719 969</b>	<b>-1 054 177</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 566 031</b>	<b>71 231 823</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 366 000	21 366 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 098 000	6 098 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
	<b>Summa</b>	<b>27 464 000</b>	<b>27 464 000</b>		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	46 832 000	46 832 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	<b>Summa</b>	<b>46 832 000</b>	<b>46 832 000</b>		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	213 793	182 907		
	Övriga fordringar	40 668	27 775		
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>254 461</b>	<b>210 682</b>		
Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Länsförsäkringar Hypotek	1,25%	2024-06-30	22 518 330	230 760
				<b>22 518 330</b>	<b>230 760</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			22 518 330	
	Kortfristig del			22 518 330	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			230 760	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			923 040	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,25%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Länsförsäkringar Hypotek	1,25%	2024-06-30	22 518 330	230 760
				<b>22 518 330</b>	<b>230 760</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			22 518 330	
	Kortfristig del			22 518 330	
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		128 452	77 928	
	Övriga upplupna kostnader		31 256	210 724	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>159 708</b>	<b>288 652</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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.

## 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 star något i årsredovisningen.