



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hallbros 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hallbros 3 med säte i Gotland org.nr. 769636-8260 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Botmunds 1:101		2021
Västerhejde Hallbros 1:28		2021
Västerhejde Hallbros 1:29		2021
Västerhejde Hallbros 1:30		2021
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1923
Totalt 19 objekt		1923

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A			Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:86 och S:87	Samfällighet			Väg och naturmark
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Nilsson	Ordförande	2022-06-30
Jan Swiech	Ledamot	2022-06-30
Anna Lindén	Ledamot	2022-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Nilsson, Jan Swiech och Anna Lindén.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört styrelsemöte.

Firmatecknare har varit: Lars Nilsson, Jan Swiech, Anna Lindén.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Peter Hultman vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. På stämman deltog 11 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Efter årlig budgetgenomgång med HSB:s redovisningsekonom beslutades på styrelsemöte i december 2022 att föreningen skulle höja månadsavgifterna med 15% från 2023-01-01.

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

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 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	46	66	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 830	11 940	0	0	0
Räntekänslighet, %	23	42	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	236	97	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	307	469	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	512	284	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	513	1 548	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	986	2 976	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-577	-262	0	0	0
Soliditet, %	68	68	0	0	0

From 2022 är nyckeltalen beräknade enligt HSB Södertörns uppställning och standard.

Därav kan vissa nyckeltal avvika från föregående år.

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	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	0	38 460
S:a bundet eget kapital, kr	49 248 460	0	0	49 248 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-38 460	-261 784	0	-300 244
Årets resultat, kr	-261 784	261 784	-577 717	-577 717
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-300 244	0	-577 717	-877 961
S:a eget kapital, kr	48 948 216	0	-577 717	48 370 499

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 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	-300 244
Årets resultat, kr	-577 717
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-877 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-38 460
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-916 421

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	986 730	2 976 707
Summa rörelseintäkter		986 730	2 976 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-589 830	-881 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 734	-44 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-665 796	-388 381
Summa rörelsekostnader		-1 278 360	-1 314 720
Rörelseresultat		-291 630	1 661 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 168	-1 923 771
Summa finansiella poster		-286 087	-1 923 771
Resultat efter finansiella poster		-577 717	-261 784
Resultat före skatt		-577 717	-261 784
Årets resultat		-577 717	-261 784

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 71 231 823	71 897 619
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>71 231 823</u>	<u>71 897 619</u>
Summa anläggningstillgångar	71 231 823	71 897 619
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar	60	0
Övriga fordringar	Not 7 210 682	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 42 130	12 790
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>252 872</u>	<u>12 790</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kassa och bank	Not 9 7 847	154 297
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>7 847</u>	<u>154 297</u>
Summa omsättningstillgångar	260 719	167 087
Summa tillgångar	71 492 542	72 064 706

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	49 210 000	49 210 000
Fond för yttre underhåll	38 460	38 460
Summa bundet eget kapital	49 248 460	49 248 460

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-300 244	-38 460
Årets resultat	-577 717	-261 784
Summa fritt eget kapital	-877 961	-300 244

Summa eget kapital

48 370 499	48 948 216
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	22 518 330	22 845 240
Summa långfristiga skulder		22 518 330	22 845 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	230 760	115 380
Leverantörsskulder		52 152	0
Skatteskulder		26 010	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	6 139	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	288 652	155 870
Summa kortfristiga skulder		603 713	271 250

Summa skulder

23 122 043	23 116 490
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

71 492 542	72 064 706
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022. En nybyggd förening är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

Inkomstskatt

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

Övrigt

Balans- och resultaträkningen 2022 har justerats på grund av omklassificering av kostnader från föregående år.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	983 772	546 536
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 416	0
	Aktiverat arbete 2021	0	2 430 171
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	542	0
		986 730	2 976 707

Not 3	Driftskostnader		
	Förvaltningskostnader	-36 800	-18 400
	El	-308 989	-119 763
	Vatten	-144 650	-65 932
	Renhållning	-34 968	-26 951
	Försäkringar	-31 895	-17 900
	Fastighetsskatt	-26 010	0
	Övriga driftskostnader	-6 519	-632 887
		-589 830	-881 833

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-7 500	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 346	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 712	-330
	Konsulter	0	-35 000
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-9 176	-9 176
		-22 734	-44 506

Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	-665 796	-388 381
		-665 796	-388 381

Not 6	Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		66 579 200	42 071 680		
	Årets investering byggnader		0	24 507 520		
	Ingående anskaffningsvärde mark		5 706 800	5 706 800		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		72 286 000	72 286 000		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-388 381	0		
	Årets avskrivningar byggnader		-665 796	-388 381		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 054 177	-388 381		
	Utgående bokfört värde		71 231 823	71 897 619		
	Bokförda värden byggnader		65 525 023	66 190 819		
	Bokförda värden mark		5 706 800	5 706 800		
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår 2021	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus		21 366 000	6 098 000	27 464 000	24 320 000
			21 366 000	6 098 000	27 464 000	24 320 000

Not 7	Övriga fordringar			
	Avräkning HSB		182 907	0
	Skattekonto		111	0
	Övriga fordringar		27 664	0
			210 682	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 130	12 790
			42 130	12 790

Not 9 Kassa och bank

Länsförsäkringar	7 847	154 297
	7 847	154 297

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek	1,25%	2024-06-30	22 729 860	230 760
			22 729 860	230 760

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 499 100**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 923 040

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 576 060

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	46 832 000	46 832 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	46 832 000	46 832 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	6 139	0
	6 139	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 085	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 928	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 639	155 870
	288 652	155 870

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har det framkommit att GEAB har förväxlat abonnemangen för BRF Hallbros 3 och BRF Staden Södra 4 på så sätt att BRF Staden Södra 4 (numera BRF Botmunds 1, efter genomförd fusion) har betalat för det abonnemang som är kopplat till uppvärmning och varmvatten till BRF Hallbros 3 och vice versa har BRF Hallbros 3 betalat för byggström till BRF Staden Södra 4, som är den fjärde fasen i utbyggnaden av Hallbros-området. Det har avtalats mellan föreningarna att samtliga fakturor från GEAB ska gås igenom och fördelas efter faktisk förbrukning samt att kostnaden därefter ska nettas mellan föreningarna så att var part står för sina respektive kostnader. Skälet till att förväxlingen inte har upptäckts tidigare är att abonnemangen har varit märkta med fel namn.

Årsredovisningen är digitalt signerad av

Anna Lindén

Jan Swiech

Lars Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023

Peter Hultman

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hallbros 3, org nr 769636-8260.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hallbros 3 för år 2022.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision.

När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionssed. Därmed är det centralt att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm


Peter Hultman
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Hallbros 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 11:48:33



ANNA LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 12:25:48



JAN SWIECH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 12:39:30



PETER HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-17 kl. 11:36:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Hallbros 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER HULTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-17 kl. 11:37:17



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.