



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tofta kroks 307



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tofta kroks 307 med säte på Gotland org.nr. 769637-9804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Tofta Kroks 1:307	2020-06-23	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	826
Totalt 15 objekt		826

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
David Åberg	Ordförande	2022-06-22
Monica Medvall	Ledamot	2023-05-09
Jessica Tilling	Ledamot	2023-05-09
Madeleine Martinsson	Ledamot	2023-05-09
Rasmus Linne	Suppleant	2023-05-09

Ingen styrelsemedlem är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Peter Hultström, vald av föreningen.

Valberedning har varit Anna-Karin Engman och Melina Jagne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +26%.

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 2022-09-05.

Föreningen har efter förra årets hyreshöjning en stabil ekonomi och planerar inte för någon hyreshöjning för 2025.

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

Under 2025 kommer föreningen att tvätta och måla vindskivorna. De fasader som har behov av rengöring kommer att tvättas. Föreningen kommer också att flytta våra sopkärl till främre delen av parkeringen och bygga någon form av staket runt kärnen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	75	136	-15	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 425	7 425	7 183	6 971	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 425	7 425	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	15	15	0	0
Energikostnad, kr/kvm	100	75	79	73	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	492	478	426	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	667	539	514	437	0
Nettoomsättning, tkr	551	445	425	371	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-211	-160	-239	-149	0
Soliditet, %	85	85	86	86	0

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna samt räntekostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 88 143 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 75 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 000 000	0	0	33 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 134 500	0	0	4 134 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	52 147	0	17 745	69 892
S:a bundet eget kapital, kr	37 186 647	0	17 745	37 204 392
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-440 168	-159 573	-17 745	-617 485
Årets resultat, kr	-159 573	159 573	-210 668	-210 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-599 741	0	-228 413	-828 153
S:a eget kapital, kr	36 586 906	0	-210 668	36 376 239

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 745 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	-599 740
Årets resultat, kr	-210 668
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-810 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-17 745
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-828 153

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	550 826	444 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13	558
Summa Rörelseintäkter		550 839	445 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-241 515	-227 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 178	-4 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-272 219	-272 219
Övriga rörelsekostnader		0	1 525
Summa Rörelsekostnader		-567 911	-503 133
Rörelseresultat		-17 072	-57 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 426	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 022	-101 841
Summa Finansiella poster		-193 596	-101 691
Resultat efter finansiella poster		-210 668	-159 573
Resultat före skatt		-210 668	-159 573
Årets resultat		-210 668	-159 573

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 42 288 273 42 560 492

*Summa Materiella anläggningstillgångar***42 288 273 42 560 492****Summa Anläggningstillgångar****42 288 273 42 560 492**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 2 780

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 247 898 164 653

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 19 733 18 519

*Summa Kortfristiga fordringar***267 630 185 951**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

50 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***50 000 0**

Kassa och bank

Kassa och bank

0 51 003

*Summa Kassa och bank***0 51 003****Summa Omsättningstillgångar****317 630 236 954****Summa Tillgångar****42 605 904 42 797 447**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 134 500	37 134 500
Fond för yttre underhåll	69 892	52 147
Summa Bundet eget kapital	37 204 392	37 186 647

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-617 485	-440 168
Årets resultat	-210 668	-159 573
Summa Ansamlad förlust	-828 154	-599 740

Summa Eget kapital

36 376 238 **36 586 907**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 133 000	3 133 000
Summa Långfristiga skulder		3 133 000	3 133 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		35 374	26 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	61 291	50 979
Summa Kortfristiga skulder		3 096 665	3 077 540

Summa Skulder

6 229 665 **6 210 540**

Summa Eget kapital och skulder

42 605 904 **42 797 447**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -17 072 -57 882

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 272 219 272 219

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 272 219 272 219

Erhållen ränta 291 149

Erlagd ränta -195 704 -101 343

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

59 734 113 144

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 8 602 -20 773

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 19 807 -60 491

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 28 409 -81 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten

88 143 31 880

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -200 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 200 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 200 000

Årets kassaflöde 88 143 31 880

Likvida medel vid årets början 209 182 177 301

Likvida medel vid årets slut 297 325 209 182

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

Till föreningens fond för yttre underhåll skall det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av det totala taxeringsvärdet. 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	512 640	406 800
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	36 000	36 000
	Övriga primära intäkter	2 186	1 893
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	550 826	444 693
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	550 826	444 693
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13	558
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13	558
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-30 450	-19 475
	Reparationer	0	-2 475
	El	-12 121	-14 181
	Vatten	-70 372	-47 905
	Sophämtning	-26 576	-47 692
	Fastighetsförsäkring	-34 596	-34 304
	Kabel-TV och bredband	-33 700	-33 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 875	-28 000
	Övriga driftkostnader	-3 825	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-241 515	-227 833

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-2 556
	Administrationskostnader	-1 289	-1 050
	Extern revision	-10 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	-42 889	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 178	-4 606
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-272 219	-272 219
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-272 219	-272 219
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 221 887	27 221 887
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 045 613	15 845 613
	Årets investeringar	0	200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 267 500	43 267 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-707 008	-434 789
	Årets avskrivningar	-272 219	-272 219
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-979 227	-707 008
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 288 273	42 560 492
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 580 000	10 680 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 115 000	7 065 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 695 000	17 745 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 133 000	6 133 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 133 000	6 133 000

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	247 325	158 179		
	Övriga fordringar	573	6 474		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	247 898	164 653		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	1 135	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 598	18 519		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	19 733	18 519		
Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	4,36%	2025-03-28	200 000	0
	SEB	3,89%	2025-02-28	1 500 000	0
	SEB	3,89%	2025-02-28	1 500 000	0
	SEB	1,38%	2026-02-28	2 933 000	0
				6 133 000	0
	Långfristig del			2 933 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 200 000	
	Kortfristig del			3 200 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,70%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	45 720	48 202		
	Upplupna räntekostnader	894	1 576		
	Övriga upplupna kostnader	14 677	1 201		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	61 291	50 979		

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.

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Tofta Kroks 307
Organisationsnummer 769637-9804
Verksamhetsåret 2024

Jag har tagit del av 10st protokoll för år 2024 samt av verksamhetsberättelse, leverantörslista, balansrapport, resultatrapport samt huvudbok.

Dess bokföring sköts av HSB SÖDERTÖRN. David Åberg, ordförande samt fakturor atteras av Jessica Tilling.

Av min granskning framgår att verksamheten sköts på ett tillfredsställande sätt varför jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Bromma den 18:e mars 2025

.....

Peter Hultström
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tofta kroks 307 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID ÅBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 08:36:20



JESSICA TILLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:26:53



MADELEINE MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:53:54



MONICA MEDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:59:37



PETER HULTSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:41:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tofta kroks 307 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER HULTSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:43:45



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.