



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Krassen 12



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krassen 12 med säte i Stockholm org.nr. 769610-3386 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krassen 12		1938

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	563
2	lokaler (hyresrätt)	140
<b>Totalt 17 objekt</b>		<b>703</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 6 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Eklund	Ordförande
Ulrika Olofsson	Ledamot
David Bergman	Ledamot
Johan Morén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Eklund, David Bergman och Ulrika Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Olofsson, Anders Eklund, David Bergman, Johan Morén två i förening.



Revisorer har varit: Lars Harefjord vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anna Jönsson, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20. På stämman deltog 5 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Underhåll av lokal för hunddagis: ny utrymningsdörr, elarbeten och förberedelser för byte av de stammar som återstår att byta i källare.

Mindre markarbeten vid avfallsbehållare för att komma närmre väg.

Avsevärt höjda fasta avgifter för drift vilket föranlett avgiftshöjning.

Föräljning av hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt, förändring av andelstal.

### Under de 6 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2016	Nya armaturer källare, två nya maskiner i tvättstuga
2017	Påbörjat utbyte av gamla stammar i källare
2018	Slutfört byte av stammar i källare (exkl. hyresgäst hunddagis). Målning av källargolv.
2019	Inga större reparationer
2020	Fasadrenovering av husets gavel.
2021	Inga större reparationer utom hyresgäst hunddagis.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Renovering av putsfasad exkl. gavel
2024	Renovering av trapphus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	234	220	459	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 149	8 223	8 312	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	283	286	238	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	615	669	421	434	392
Årsavgifter, kr/kvm	824	855	855	855	855
Totala intäkter, kr/kvm	1 084	1 084	1 127	0	0
Nettoomsättning, tkr	762	762	792	808	787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	-239	37	35	24
Soliditet, %	61	52	53	52	52

### **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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 385 730	0	502 635	6 888 365
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 319 495	0	2 572 365	3 891 860
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	65 921	0	0	65 921
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 771 146</b>	<b>0</b>	<b>3 075 000</b>	<b>10 846 146</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 058 604	-239 442	0	-1 298 046
Årets resultat, kr	-239 442	239 442	-133 360	-133 360
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 298 046</b>	<b>0</b>	<b>-133 360</b>	<b>-1 431 406</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 473 100</b>	<b>0</b>	<b>2 941 640</b>	<b>9 414 740</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 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	-1 298 046
Årets resultat, kr	-133 360
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 431 406</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 461 406</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	762 316	762 182
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>762 316</b>	<b>762 182</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-432 320	-470 429
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-96 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 379	-37 762
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-13 142	-13 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-298 182	-298 182
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-809 023</b>	<b>-916 039</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-46 707</b>	<b>-153 858</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		151	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 804	-85 733
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 653</b>	<b>-85 584</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-133 360</b>	<b>-239 442</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 372 921	11 665 363
Inventarier och installationer	Not 9	17 217	22 957
Pågående nyanläggningar	Not 10	135 647	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 525 785</u>	<u>11 688 320</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>11 525 785</b></u>	<u><b>11 688 320</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		750	10 750
Avräkningskonto HSB		3 759 436	725 987
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 170	10 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 802	42 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 816 158</u>	<u>789 381</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 816 158</b></u>	<u><b>789 381</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>15 341 943</b></u>	<u><b>12 477 701</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 888 365	6 385 730
Upplåtelseavgifter		3 891 860	1 319 495
Fond för yttre underhåll		65 921	65 921
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 846 146</u>	<u>7 771 146</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 298 046	-1 058 604
Årets resultat		-133 360	-239 442
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 431 406</u>	<u>-1 298 046</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>9 414 740</u></b>	<b><u>6 473 100</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 348 950	4 088 778
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 348 950</u>	<u>4 088 778</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 379 612	1 691 968
Leverantörsskulder		32 734	55 383
Aktuell skatteskuld	Not 14	72 290	70 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	93 617	98 012
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 578 253</u>	<u>1 915 823</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>5 927 203</u></b>	<b><u>6 004 601</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>15 341 943</u></b>	<b><u>12 477 701</u></b>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

51 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	463 870	448 092
Hysesintäkt bostäder	21 000	34 346
Hysesintäkt lokaler	217 851	215 148
Hysesintäkt garage och bilplatser	6 000	6 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 851	47 256
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 656	4 656
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 208	1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 880	5 494
	<b>762 316</b>	<b>762 182</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-7 605	-105 917
El	-34 998	-26 702
Uppvärmning	-138 846	-148 551
Vatten	-25 375	-25 841
Renhållning	-17 177	-12 534
TV, bredband, iptelefoni	-48 315	-47 793
Obligatoriska besiktningar	-17 500	0
Serviceavtal	-8 859	-5 750
Förvaltningskostnader	-25 696	-24 075
Försäkringar	-22 502	-24 936
Fastighetsskatt	-36 835	-35 455
Övriga driftskostnader	-48 612	-12 875
	<b>-432 320</b>	<b>-470 429</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll, elarbeten i trapphus	0	-96 229
	<b>0</b>	<b>-96 229</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-33 060	-37 762
Konsulter	-32 319	0
	<b>-65 379</b>	<b>-37 762</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-10 000	-10 000
Övriga arvoden	0	-225
Sociala avgifter	-3 142	-3 213
	<b>-13 142</b>	<b>-13 438</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-292 443	-292 443
Installationer och inventarier	-5 739	-5 739
	<b>-298 182</b>	<b>-298 182</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 209 016	11 209 016
Ingående anskaffningsvärde mark	3 402 000	3 402 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 611 016</b>	<b>14 611 016</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 945 653	-2 653 210
Årets avskrivningar byggnader	-292 443	-292 443
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 238 095</b>	<b>-2 945 653</b>

**Utgående redovisat värde**

11 372 921 11 665 363

Redovisade värden byggnader	7 970 921	8 263 363
Redovisade värden mark	3 402 000	3 402 000

**Fastighetsbeteckning: Krassen 12**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1938	6 600 000	10 600 000	17 200 000	11 200 000
Lokaler		1 093 000	312 000	1 405 000	1 357 000
		<b>7 693 000</b>	<b>10 912 000</b>	<b>18 605 000</b>	<b>12 557 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 350 000	6 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 350 000</b>	<b>6 350 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	82 515	82 515
Utgående anskaffningsvärden	82 515	82 515

Ingående avskrivningar	-59 559	-53 819
Årets avskrivningar	-5 739	-5 739
Utgående avskrivningar	-65 298	-59 559

**Utgående redovisat värde**

17 217 22 957

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering, renovering lokal	135 647	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>135 647</b>	<b>0</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	10 170	10 404
	<b>10 170</b>	<b>10 404</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	24 464	22 502
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 384	12 079
Förutbetald HSB	7 954	7 659
	<b>45 802</b>	<b>42 240</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,25%	2025-09-30	2 375 038	26 088
Stadshypotek		1,47%	2023-06-01	1 713 740	20 000
				<b>4 088 778</b>	<b>46 088</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **709 166**

Nästa års amortering av långfristig skuld 26 088

Lån som ska konverteras inom ett år 3 353 524

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 379 612**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 184 352

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 858 338

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	36 835	35 455
Slutskatteskuld föregående år	35 455	35 005
	<b>72 290</b>	<b>70 460</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 349	34 047
Upplupna räntekostnader	10 879	5 482
Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 389	58 483
	<b>93 617</b>	<b>98 012</b>

**Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Eklund.....  
David Bergman.....  
Johan Morén.....  
Ulrika Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Lars Harefjord

Revisor vald av föreningsstämman

# REVISIONSBERÄTTELSE

för  
Bostadsrättsföreningen Krassen 12

Jag har granskat styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2022-01-01 — 2022-12-31.

Intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer och den kontanta kassan och behållningen på bank och plusgiro har kontrollerats.

Vid granskningen har jag funnit att räkenskaper och andra handlingar är i god ordning och att årsredovisningen har upprättats enligt gällande lagar och regler.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker

**att** resultaträkningen och balansräkningen fastställs  
**att** styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hägersten 2023-04-11

Lars Harefjord  
av stämman vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Krassen 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS EKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:59:04



**ULRIKA OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 20:23:17



**JOHAN MORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 20:38:34



**DAVID BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:19:05



**LARS HAREFJORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 23:02:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Krassen 12 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS HAREFJORD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 23:03:46





# 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.