



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Sländan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Norrköping. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 april 2021. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheten är fullförsäkrad i Protector Forsikring ASA, bostadstillägg ingår.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året varit

Peter Karlström	ordförande
Jonathan Karlsson	ledamot
Lars Löfgren	ledamot

Firmatecknare har varit styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Peter von Knorring, Ernst & Young AB.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Kroken 7 i Norrköping med adress Garvaregatan 4 a, b. Huset färdigställdes under år 2022 och innehåller 35 bostäder om 2 970 m².

Lägenhetsfördelning:

15 st.	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
2 st.	5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning skedde i november 2022. 2022-12-31 var 31 lägenheter upplåtna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 49.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningen har inte upprättat en budget för år 2023, utan årsavgiften grundar sig på den ekonomiska planen. Styrelsen kommer under våren 2023 att analysera faktiskt utfall och se över höjningsbehovet av årsavgiften för att täcka sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder, ökade räntekostnader och övriga ökade drifts- och förvaltningskostnader.

Flerårsöversikt

	2022
Årsavgifter bostäder, tkr	419
Årets resultat, tkr	-266
Balansomslutning, tkr	200 008
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	942
Driftkostnad, kr/kvm *	31
Ränta, kr/kvm	91
Lån, kr/kvm	15 014
Fond för yttre underhåll, tkr	0
Likviditet %	54%
Soliditet %	62%

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, övriga rörelsekostnader samt personalkostnader och arvoden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				0	0	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 218	-137 218		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Upplåtelse lägenheter	124 910 000					124 910 000
Årets resultat					-266 357	-266 357
Belopp vid årets utgång	124 910 000	0	137 218	-137 218	-266 357	124 643 643

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-137 218
Årets resultat	-266 357
Summa till stämmans förfogande	-266 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-403 575
-----------------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-04-08 2022-12-31
Rörelseintäkter	1	
Nettoomsättning	2	449 283
Summa rörelseintäkter		449 283
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3	-68 133
Övriga externa kostnader	4	-24 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-354 256
Summa rörelsekostnader		-446 584
Rörelseresultat		2 699
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 056
Summa finansiella poster		-269 056
Resultat efter finansiella poster		-266 357
Årets resultat		-266 357

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-266 357
Reservering till fond yttre underhåll	-137 218
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Underskott	-403 575

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5	182 132 744
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		182 132 744
Summa anläggningstillgångar		182 132 744
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		114 128
Övriga fordringar		5 087
Avräkningskonto HSB Östra		16 764 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	992 042
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 875 462
Summa omsättningstillgångar		17 875 462
SUMMA TILLGÅNGAR		200 008 206

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not 2022-12-31

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

Insatser	124 910 000
Fond för yttre underhåll	137 218
Summa bundet eget kapital	125 047 218

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-137 218
Årets resultat	-266 357
Summa fritt eget kapital	-403 575

Summa eget kapital**124 643 643****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	7	42 337 000
Summa långfristiga skulder		42 337 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	8	1 460 000
Leverantörsskulder		284 879
Aktuella skatteskulder		1 736
Övriga skulder	9	13 780 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	17 500 948
Summa kortfristiga skulder		33 027 563

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**200 008 206**

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,55 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning påbörjas år 2023.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

2 Nettoomsättning

2022

Årsavgifter	418 769
Hyrer	36 939
Hyresbortfall	-6 425
Summa nettoomsättning	449 283

3 Driftskostnader

2022

Elavgifter	12 470
Försäkringar	8 727
Fastighetsskötsel	2 100
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	217
Övriga kostnader	44 619
Summa driftskostnader	68 133

4 Övriga externa kostnader

2022

Revisionsarvoden	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	11 042
Övriga förvaltningskostnader	2 059
Konsultarvoden	825
Bankkostnader	1 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	-18 828
Övriga externa tjänster	3 497
Representation, ej avdragsgill	8 900
Summa övriga externa kostnader	24 195

5 Byggnader och mark

2022-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2143
Värdeår enligt taxeringsbeslut	ej fastställt

Akkumulerade anskaffningsvärden

Årets investering byggnader	182 335 992
Årets investering mark	151 008

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 182 487 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	-354 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-354 256

Utgående redovisat värde

182 132 744

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	ej fastställt
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	ej fastställt
Taxeringsvärde mark - bostäder	ej fastställt
Taxeringsvärde mark - lokaler	ej fastställt

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2022-12-31

Förutbetald fastighetsförsäkring	43 637
Uppl intäkt mäklararvode	825 000
Uppl intäkt Gamlebro, årsavgifter nov, dec samt elkostnader	123 405
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	992 042

7 Skulder till kreditinstitut

2022-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	
Nordea Hypotek AB	3,14	2023-12-07	14 599 000
Nordea Hypotek AB	3,99	2024-11-20	14 599 000
Nordea Hypotek AB	3,82	2023-12-07	14 599 000
			43 797 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 460 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 337 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	36 497 000

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	43 797 000
Summa ställda säkerheter	43 797 000

8 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2022-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 460 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 460 000

9 Övriga skulder

2022-12-31

Övriga skulder	13 780 000
Summa övriga kortfristiga skulder	13 780 000

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

Upplupen kostnad, el	36 419
Upplupen kostnad Gamlebro, slutavräkning	17 154 142
Upplupen fastighetsförvaltning	11 042
Upplupna räntekostnader	111 135
Förutbetalda hyror och avgifter	167 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000
Avtalsplacerade betalningar	5 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 500 948

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Peter Karlström

Lars Löfgren

Jonathan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt

Peter von Knorring
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sländan org.nr 769639-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sländan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den dag som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Peter Von Knorring
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PETER KARLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:22:17



LARS LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 07:11:40



JONATHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 10:34:02



PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:56:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PETER VON KNORRING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:00:43



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.