

BRF VALFISKEN

I ESKILSTUNA

ÅRSREDOVISNING 2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Valfisken med säte i Eskilstuna org.nr. 769605-2245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valfisken 5	2000-01-03	1890

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 766
2	lokaler (hyresrätt)	88
20	p-plater	0
Totalt 42 objekt		1 854

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 2 rok,
- 1 st 2.5 rok,
- 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Sofie Wågström	Ordförande	2024-05-25
Elisabeth Isaksson	Ledamot	2024-05-25
Bo Fridh	Ledamot	2023-05-20
Kai Lidström	Ledamot	2024-05-25
Nina Trang	Ledamot	2023-05-20

i tur att avgå är Bo Fridh och Nina Trang.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Torbjörn Holm med Geerth Gustavsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anders Boberg (sammankallande) samt Rebecca Hietapakka, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-31.

Årets utförda underhåll

- Sotning av eldstäder har gjorts i 6 lägenheter.
- Brandkontroll genomfördes under hösten.
- Ett lån har lagts om.
- Aspestsanering i undercentralen.
- Skyddsnät monterat på huven på taket för att inte duvor ska komma in i ventilationen.
- Linjemålning på p-platerna.
- Konverterat hisstelefonerna till 4 g ifrån fast lina.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Elstamsbyte, allt nytt
2007	Rörstambyte, allt nytt
2007	Omputsning av fasader
2007	Hissar, allt nytt
2007	Nya balkonger
2007	Gårdsbjälklag, nytt
2007	Taken omlagda, allt nytt
2022	Renovering av samtliga hissar

Förvaltning

Eskilstuna Energi & Miljö AB - El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät
Bild At Se AB - TV
Kone Hissar - Hisservice
Telia Sonera - Porttelefon och nödtelefon hiss
Ditt Brandskydd i Mälardalen AB - Brandsläckare
Eskilstuna Kommun - Gångbanerenhållning
Bergslagens Mattleasing - Mattor
HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Bravida Sverige AB - Service fastigheter
Stobo - Trappstädning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inga större åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	111	166	79	133	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 687	8 849	8 977	9 112	9 246
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 120	9 290	9 424	9 566	0
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	0
Energikostnad, kr/kvm	198	180	165	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	663	608	608	608	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	675	631	630	678
Nettoomsättning, tkr	1 351	1 247	1 170	1 169	1 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	-72	-136	-37	-18
Soliditet, %	60	59	59	59	58

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.*

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat: - 79 tkr beror främst på högre räntekostnader och relativt höga kostnader för reparationer under 2024. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % from 2025-01-01. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 987 200	0	0	22 987 200
Upplåtelseavgifter, kr	484 800	0	0	484 800
Underhållsfond, kr	820 037	0	124 000	944 037
S:a bundet eget kapital, kr	24 292 037	0	124 000	24 416 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	193 884	-72 200	-124 000	-2 316
Årets resultat, kr	-72 200	72 200	-77 901	-77 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	121 684	0	-201 901	-80 217
S:a eget kapital, kr	24 413 721	0	-77 901	24 335 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	121 684
Årets resultat, kr	-77 901
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-80 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-80 217

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	1 351 036	1 247 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 726
Summa Rörelseintäkter		1 351 036	1 251 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-759 969	-757 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 656	-22 944
Personalkostnader	Not 6	0	-1 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa Rörelsekostnader		-1 067 014	-1 065 279
Rörelseresultat		284 023	186 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 314	2 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 328	-261 413
Summa Finansiella poster		-362 014	-258 680
Resultat efter finansiella poster		-77 991	-72 200
Resultat före skatt		-77 991	-72 200
Årets resultat		-77 991	-72 200

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	39 939 380	40 222 769
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 939 380	40 222 769
Summa Anläggningstillgångar		39 939 380	40 222 769

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	385 486	401 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 956	26 628
Summa Kortfristiga fordringar		412 442	427 836

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	400 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 141	1 593
Summa Kassa och bank		2 141	1 593

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		40 753 963	41 152 199
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll	944 037	820 037
Summa Bundet eget kapital	24 416 037	24 292 037

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 316	193 884
Årets resultat	-77 991	-72 200
Summa Ansamlad förlust	-80 307	121 684

Summa Eget kapital	24 335 730	24 413 721
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 510 000	6 295 500
Summa Långfristiga skulder		9 510 000	6 295 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 595 500	10 110 000
Leverantörsskulder		59 628	75 304
Skatteskulder		5 859	894
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 777	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	244 469	256 779
Summa Kortfristiga skulder		6 908 233	10 442 978

Summa Skulder		16 418 233	16 738 478
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		40 753 963	41 152 199
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 023	186 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	283 389	283 389
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	283 389	283 389
Erhållen ränta	6 314	2 733
Erlagd ränta	-336 806	-261 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 920	210 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-416	-3 444
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 766	33 374
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-52 183	29 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 737	240 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-237 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-237 500
Årets kassaflöde	-115 263	3 428
Likvida medel vid årets början	902 549	899 122
Likvida medel vid årets slut	787 286	902 549

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 170 456	1 073 796
Hyror lokaler	103 042	94 716
Hyror garage och parkeringsplatser	72 300	72 000
Övriga primära intäkter	5 538	6 522
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 351 336	1 247 034
Hysesbortfall	-300	0
<i>Summa</i>	-300	0
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 351 036	1 247 034

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	4 726
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	4 726

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-70 544	-52 971
	Snö och halk-bekämpning	-5 659	-13 075
	Reparationer	-95 153	-35 447
	Planerat underhåll	0	-96 638
	El	-40 379	-41 579
	Uppvärmning	-267 988	-232 326
	Vatten	-58 222	-60 447
	Sophämtning	-33 385	-39 547
	Fastighetsförsäkring	-37 889	-33 887
	Kabel-TV och bredband	-38 903	-37 505
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 455	-69 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-37 392	-44 407
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-759 969	-757 318
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-889	-4 640
	Administrationskostnader	-16 724	-17 504
	Föreningsverksamhet	-6 042	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-23 656	-22 944
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga personalkostnader	0	-1 628
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-1 628

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 153 045	33 153 045
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 190 045	44 190 045
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 967 276	-3 683 887
	Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 250 665	-3 967 276
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 939 380	40 222 769
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	531 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 240 000	3 240 000
	<i>Summa</i>	41 171 000	41 171 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 616 658	23 616 658
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 616 658	23 616 658
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	385 145	400 956
	Övriga fordringar	341	252
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	385 486	401 208
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	400 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	400 000	500 000
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Sparbanken Rekarne	2 141	1 593
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 141	1 593

Not 11 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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,84%	2027-06-01	4 810 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,97%	2026-06-01	4 900 000	100 000
Stadshypotek	0,97%	2025-12-01	6 395 500	0
			16 105 500	200 000
Långfristig del			9 510 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 395 500	
Kortfristig del			6 595 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,74%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,84%	2027-06-01	4 810 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,97%	2026-06-01	4 900 000	100 000
Stadshypotek	0,97%	2025-12-01	6 395 500	0
			16 105 500	200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 395 500	
Kortfristig del			6 595 500	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	2 777	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 777	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	162 795	196 070
Upplupna räntekostnader	36 773	5 251
Övriga upplupna kostnader	44 901	55 458
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	244 469	256 779

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

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.