



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Bikten 10

Bostadsrättsförening Bikten 10 Org.nr 769617-2241

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping. Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under år 2007.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1790 på fastigheten Bikten 10 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 byggnader med totalt 12 lägenheter samt 2 lokaler. Fastighetens adress är Östra Storgatan 49a.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder, varav en upplåtes med hyresrätt och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	2 rok	177 m ²
		7 st	3 rok	624 m ²
		1 st	5 rok	127 m ²
		11 st		928 m ²
Lokal Bostad	Hyresrätt	2 st		
		1 st		
		3 st		
Totalt		14 st		1036 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Sadeltak på vinden renoverats (2023)
- Fogar runt skorsten åtgärdats (2023)
- Renovering och ombyggnation av föreningslokal och WC (2023)
- Målning av fasad samt renovering av grund och byte stuprör/rännor i rågång mot Klockaregården (2022)
- Målning av fasader mot Östra storgatan och Björngränd (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Färdigställt renovering av lokal

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 11-årig underhållsplan.

Nästa år planerar styrelsen inte några större underhåll.

Större framtida underhåll från och med 2025 och därefter planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Underhåll av trapphus
- Besiktning av fönster

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast fr o m 2024-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4%.

Övrigt

Uppllysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter samt på grund av höga kostnader. Kostnaderna har påverkat årets kassaflöde negativt, vilket ger en negativ sparandegrad på -31kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02. På stämman deltog 15 medlemmar.
Extrastämma hölls 2024-11-19 med anledning av att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar, varav 11 röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Elvira Lundberg	Ordförande
Jesper Gunnarsson	Ledamot
Michelle Nilsson	Ledamot
Per Fogman	Ledamot

Samtliga ledamöter i styrelsen är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Bosred, vald av föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	652	637	614	580
Res. efter finansiella poster, tkr	-201	-66	-342	8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	487	411	403	401
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	69%			
Skuldsättning kr/kvm	3 448	3 901	3 953	4 004
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 849			
Sparande kr/kvm	-31	-262		
Räntekänslighet	7,9 %	9%		
Energikostnad kr/kvm	195	28		

*Enligt nytt beräkningssätt inkluderas individuell mätning i årsavgiften

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 092 677	327 707	-539 747	-65 934
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			-65 934	65 934
			-605 681	
Avsättn. till yttre underhåll -24		95 200	-95 200	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24		0	0	
Årets resultat				-201 128
Belopp vid årets slut	9 092 677	422 907	-700 881	-201 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-700 881
Årets resultat	<u>-201 128</u>
	-902 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-902 009
	<u>-902 009</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 422 907 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	652 213	637 181
Övriga rörelseintäkter		0	203 577
Summa rörelsens intäkter		652 213	840 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-543 790	-541 266
Övriga externa kostnader		-8 125	-30 705
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-17 249	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-169 108	-176 765
Summa rörelsens kostnader		-738 272	-748 736
Rörelseresultat		-86 058	92 022
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 173	18 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 243	-176 280
Summa finansiella poster		-115 070	-157 956
Årets resultat		-201 128	-65 934
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-201 128	-65 934
Reservering till fond för yttre underhåll		-95 200	0
Resultat efter fondförändring		-296 328	-65 934

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8 Not 5	9 380 958	9 550 066
Mark		2 735 000	2 735 000
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>12 115 958</u>	<u>12 285 066</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 115 958</u>	<u>12 285 066</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		25 273	25 274
Avräkningskonto HSB Göta		163 702	0
Övriga fordringar	Not 6	5 498	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	36 432	65 775
		<u>230 906</u>	<u>91 752</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		39 255	576 659
		<u>39 255</u>	<u>576 659</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>270 161</u>	<u>668 411</u>
Summa tillgångar		<u>12 386 119</u>	<u>12 953 477</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 092 677	9 092 677
Fond för yttre underhåll	422 907	327 707
	<u>9 515 584</u>	<u>9 420 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-700 882	-539 747
Årets resultat	-201 128	-65 934
	<u>-902 010</u>	<u>-605 681</u>
Summa eget kapital	<u>8 613 574</u>	<u>8 814 703</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 3 524 144	3 572 132
	<u>3 524 144</u>	<u>3 572 132</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 47 988	47 988
Leverantörsskulder	26 266	377 789
Skatteskulder	65 428	64 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 108 719	68 041
	<u>248 401</u>	<u>566 642</u>
Summa skulder	<u>3 772 545</u>	<u>4 138 774</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 386 119</u>	<u>12 953 477</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-201 128	-65 934
Avskrivningar	169 108	176 765
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-32 020	110 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 549	-91 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-318 241	518 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	-325 713	537 733
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-397 547
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-397 547
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-47 988	3 620 120
Inbetalda insatser	0	9 092 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47 988	12 712 797
Årets kassaflöde	-373 701	-268 300
Likvida medel vid årets början *)	576 659	844 960
Likvida medel vid årets slut *)	202 958	576 659

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	329 964
	Årsavgifter, lokaler	108 312
	Hyror	75 361
	Fastighetsskatt	10 752
	Kabel TV	26 280
	Värmeintäkter	84 978
	Övriga intäkter	16 567
	Bruttoomsättning	<u>652 213</u>
	Hyresrabatt lokal pga Covid-19	0
	652 213	637 181
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	6 969
	Reparationer	89 299
	El	24 086
	Uppvärmning	139 696
	Vatten	38 186
	Sophämtning	35 283
	Kabel-TV, internet	42 751
	Övriga avgifter	28 643
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 000
	Förvaltningsarvoden	40 518
	Övriga driftskostnader	65 358
	543 790	541 266
Not 3	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Styrelsearvode	13 125
	Sociala kostnader	4 124
	<u>17 249</u>	<u>0</u>
Not 4	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	169 108
	169 108	176 766

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 5 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 317 825	10 920 278			
Årets investeringar	0	397 547			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 317 825	11 317 825			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 767 760	-1 590 994			
Årets avskrivningar	-169 108	-176 766			
Utgående avskrivningar	-1 936 867	-1 767 760			
Utgående bokfört värde	9 380 958	9 550 065			
Taxeringsvärde för Bikten 10					
Byggnad - bostäder	8 189 000	8 189 000			
Byggnad - lokaler	1 344 000	1 344 000			
	9 533 000	9 533 000			
Mark - bostäder	6 211 000	6 211 000			
	6 211 000	6 211 000			
Taxeringsvärde totalt	15 744 000	15 744 000			
Not 6 Övriga fordringar					
Skattefordran	5 253	0			
Skattekonto	245	703			
	5 498	703			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 432	65 775			
	36 432	65 775			
Not 8 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	294193	1,18%	2026-12-01	400 000	0
Stadshypotek AB	298679	3,95%	2026-06-30	3 172 132	47 988
				3 572 132	47 988
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 524 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 332 192
Kortfristig del av långfristig skuld				47 988	47 988
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 47 988					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 950 000	3 950 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 883	21 199
Övriga upplupna kostnader	36 314	35 820
Förutbetalda hyror och avgifter	52 522	11 022
	108 719	68 041

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

.....
Elvira Lundberg.....
Per Fogman.....
Jesper Gunnarsson.....
Michelle Nilsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Magnus Boström, Bosered AB
Revisor

Revisionsberättelse, Brf Bikten 10 (769617-2241)

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Mitt uppdrag har varit att genomföra en granskning av föreningens räkenskaper samt dokumentera resultatet av min revision.

Jag har granskat bokslut, årsredovisning och bokföring för räkenskapsåret **2024-01-01 till 2024-12-31**.

I revisionen har ingått granskning av samtliga balansposter som finns i bokslutet 2024-12-31 samt ett urval av enskilda verifikationer.

Jag har inte funnit något av vikt att anmärka mot vare sig vid granskningen av balansposter eller av enskilda verifikationer. Min uppfattning är därför att räkenskaperna för Brf Bikten 10 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2024.

Jönköping den dag som framgår av min digitala underskrift

Magnus Boström

Revisor

Bosred AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bikten 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELVIRA LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:39:35



JESPER GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:00:36



MICHELLE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 14:45:27



PER FOGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:03:22



MAGNUS BOSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:20:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bikten 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS BOSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:22:41



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.