

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne

Org.nr: 716419-3695

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidfamne med säte i Stockholm org.nr. 716419-3695 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flyttfågeln 1	1987-08-28	1949
Stormfågeln 1	1987-08-28	1949
Stormfågeln 4	1984-08-28	1949
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kompletterande styrelseansvarsförsäkring är tecknad i Volante UW. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8645
1	lägenhet (hyresrätt)	54
4	lokaler (hyresrätt)	658
4	förråd	57
32	parkeringsplatser	0
7	garage	157
Totalt 198 objekt		9571

Lägenheternas fördelning utifrån tidigare genomförda sammanslagningar

1 rum och kök	13
2 rum och kök	61
3 rum och kök	53
4 rum och kök	12
5 rum och kök	3
Antal hushåll	142

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Margareta Blomquist	Ordförande	2023-04-18
Johnny Nadérus	Ledamot, fastighetsansvarig	2023-04-18
Ken Larsson	Ledamot, kassör	2023-04-18
Malin Modig	Ledamot, sekreterare	2023-04-18
Lisa Westerdahl	Ledamot	2023-04-18
Kerstin Söderström	Ledamot	2023-04-18
Åsa Anger	Suppleant	2023-04-18

Enligt konstituerande styrelsemöte 2023-04-18 ovan.

Styrelsen har fram till 2023-04-18 bestått av:

Margareta Blomquist, Ledamot; ordförande
Johnny Nadérus, Ledamot; fastighetsansvarig
Ken Larsson, Ledamot; kassör
Malin Modig, Ledamot; sekreterare
André von Krogh, Ledamot
Niklas Eriksson, Ledamot
Viktor Johansson, Ledamot
Felix Alm, Ledamot
Clara Hamrén, Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lisa Charlotte Sima (internrevisor, ordinarie), Jan-Inge Andersson (internrevisor, suppleant) och Thomas Gustavsson (extern revisor, Crowe Osborne AB.)

Valberedningen har utgjorts av Trolle Carlsson (sammankallande) och Klara Bendz, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman registrerades 35 röstberättigade medlemmar samt fullmakt från en ej närvarande röstberättigad medlem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en 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 2023-06-29.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Årsavgiften höjdes med 8 procent från den 1 oktober 2023. Höjningen gjordes med hänsyn till det ökade kostnadsutfallet från 2023 för räntor, vatten och fjärrvärme. Utifrån föreningens lånestruktur bedöms räntekostnaderna för fastighetslånen även öka under de närmaste åren. Med tanke på detta bedömer styrelsen att ytterligare höjningar efter hand av årsavgiften inte kan uteslutas.

Styrelsen gör under 2023 och 2024 fortsatt översyn av föreningens leverantörsavtal vilket förväntas minska de fasta kostnaderna och bidra till att möta behovet av sparande för framtida underhåll.

Styrelsen har beslutat om en höjning från våren 2024 av hyres-/avgiftsnivåerna för garage- respektive bilplatser utomhus.

Genomfört större planerat underhåll under räkenskapsåret

- Trapphus: Målning av väggar, foder, tak, radiatorer samt gemensamma plåtdörrar. Lagnings av skador på väggar och trappsteg, lackering av ledstänger. Polering av golv, trappsteg och fönsternischer.
- Gym: Målning väggar och foder samt slipning av parkettgolv.
- Övernattningslägenhet: Målning och byte av matta i övernattningsrummens pentry.
- Uppfört spaljébyggnad för permobilgarage vid port 11.
- Installerat sittbänk utanför port 9.
- Byte till LED-armatur enligt myndighetskrav samt reparation av strömkällor i tvättstugor, gym, lokaler och källargångar.
- Byte till hårdglas i samtliga fönster och dörrar till föreningens cykelrum, samt installation av belysning med rörelsevakt i källarnedgångar vid dessa cykelrum.

Vissa reparationer och andra åtgärder under räkenskapsåret

- Renovering och rengöring av sopkärnen samt skyltning på dessa enligt svensk standard.
- Byte av tvättmaskin i tvättstugan port 12.
- Spolningsarbete/slamsugning av brunnar, markrör, källarnedgångarna samt dräneringsrören vid port 12 – 14.
- Tättningsarbete avseende gemensamma utrymmen enligt anmärkning i brandskyddsrapport.
- Åtgärdat sprickor i bärande vägg i en lägenhet.
- Reparation av avloppsrör samt sanering till följd av skada i källare mellan port 8 och 10.
- Reparation/dränering mellan port 9 – 11 och 23 – 25, garagesidan port 12 – 14 och gaveln port 14 efter dagvattenläckage in till källare.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har sagt upp följande avtal:

- Snöröjningsavtal som innehöll fast beredskapskostnad (upphörde 2023-09-01).
- Förvaltartjänst med tilläggskontrakt om Skadereglering (upphör 2024-03-31).
- Flerårsprognos/Verksamhetsanalys (upphör 2024-05-31).
- Fastighetsskötsel byggnad (upphörde 2023-03-31).
- Trädgårdsskötsel (upphörde 2023-11).

Föreningen har ersatt ovanstående fastighetsskötselavtal med ett nytt förvaltningsavtal med Dooby Sweden AB. Avtalet

innebär även att Dooby hanterat de felanmälningar som görs av de boende och styrelsen.

Syftet med ovanstående översyn av avtalen är att slippa kostnader för tjänster som föreningen bedöms ha endast begränsat behov av, respektive att nå ökad kostnadseffektivitet genom samarbete med alternativa leverantörer.

En lägenhet som tidigare var upplåten med hyresrätt har under året sålts med bostadsrätt vilket gav föreningen en nettointäkt på drygt fem miljoner kronor. Försäljningen redovisas som inbetalad insats respektive upplåtelseavgift under Förändringar i eget kapital.

Föreningen har gjort en extraamortering om 2 000 000 kronor på ett fastighetslån.

Årets resultat

Bostadsrättsföreningar som visar förlust i årsredovisningen ska kommentera i förvaltningsberättelsen hur årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Upplysningsskyldigheten omfattar sådana ekonomiska åtaganden som rimligen bör kunna förutses, exempelvis höjda räntekostnader på föreningens lån när bindningstiden på nuvarande lån löper ut samt större framtida underhåll av föreningens byggnader som är aktuellt.

Styrelsen bedömer att den för räkenskapsåret 2023 redovisade förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera de framtida ekonomiska åtagandena. Finansiering ska ske genom upptagande av nya lån, genom avgiftshöjningar och genom att när lägenhet med hyresrätt blir ledig upplåta denna med bostadsrätt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
1988	Renovering av fasader och balkonger *
1991-1992	Byte av badrumsstammar
1996-1998	Byte av köksstammar, målning av trapphus, målning och upprustning av tvättstugor, dränering av mark bakom port 2 och 8-14
2001	Byte till fjärrvärme (tidigare olja)
2022-2003	Utvändig målning av fönster
2003	Målning av tak
2004	Nytt återvinningsrum, nytt grönrums och ett tiotal nya källarförråd, dränering av mark framför portarna 8-14 samt 15-17
2005	Ny föreningslokal
2006-2007	Fasadrenovering vid huskroppen vid port 2
2007	Diverse arbeten i utemiljö: Trappsteg i gången till port 4, kantsten och grus till p-platserna framför port 7 och ett flertal cykelställ utplacerade på gatan, målning av portarna
2008	Målning av garageportar och lekställningen framför port 7, ny utrustning i tvättstugorna, nytt övernattningsrum, bastu-relax-gym och nytt styrelserum, reparation av fasadspäckor
2009	Planering av byte av all gemensam el, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), radonmätning i ett urval av lägenheter, energideklaration, nytt lägenhetsregister enligt gällande lagstiftning
2010	Omdragning av all gemensam el samt indragning av trefas-el till H101 ny gångstig på baksidan av portarna 12-14, installation av elektroniskt bokningssystem för övernattningsrum och bastu, upphandling av trädgårdsskötsel samt snöskottning, justering av brister i OVK från 2009
2011	Underhållsspolning av samtliga fastighetsstammar. Injustering av värmesystemet inklusive nya cirkulationspumpar, stamventiler och nya termostater på föreningens samtliga radiatorer.
2012	Installation av portlås, installation av fastighetsnät med bredband till samtliga lägenheter
2013	Driftsättning av fastighetsnät och portlås, underhåll av grusytor
2014	Relining av avloppsrör i 29:an
2016	Fasad-, fönster- och balkongrenovering

2017	Dränering av mark port 5-9, byte av huvudstam för avlopp i källargång port 1-9 samt 25-29, nytt övernattingsrum Rävudden, ny styrelselokal i port 8, underhållsspolning av stammar. Renovering och återställande av föreningslokalen. Renovering av takfötter, fönster, balkonger och fasader har slutförts
2018	Dränering och byte av liggande stammar på jämna nummer med undantag av huskroppen vid 6-8, dräneringen av Ivar Vidfamnes gata 29, ombyggnad av fönster (utrymningsvägar) i övernattingsrum, relax och gym
2019	Dränering och byte av liggande stammar av de delar av huskropp vid port 6-8 som återstod från föregående år
2019	Energideklaration
2020	Samtliga tvättstugor, miljörum samt källargångar har målats om. Ny puts på väggarna där det behövs
2020	DUC (Data Under Centralen) har bytts ut samt ett stort antal ventiler som ett mer detaljerat flöde av värme i fastigheterna
2021	Dränering vid port 2
2021	Två tvättmaskiner har bytts ut i port 15
2021	Installation av brandsäkerhetsutrustning i gemensamma utrymmen och en första årlig inspektion av brandsäkerheten
2021	Besiktningsanmärkningar på de stora balkongerna i port 11 och 25 efter renovering har åtgärdats
2021	OVK har utförts i alla fastigheter
2022	Ny tvättstugeutrustning har installerats: Ett torkskåp i port 7. En torktumlare port i 15. Två tvättmaskiner varav en i port 12 och en i port 29
2022	Ny singel på samtliga grusytor. Kantsten vid två parkeringsplatser och utanför port 14
2022	Oljning/lackning av samtliga entrédörrar och garageportar
2022	Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler samt avluftningsrör spolade
2022	Nya trappräcken utanför port 1 och 9. Terrassering och nytt trappräcke vid källaringång port 29
2022	Nytt nyckelsystem till gemensamma utrymmen
2022	Byte av vattenledning ansluten till kommunalt vatten port 2 – 14
2022	Återställning efter fuktskada samt ny branddörr i lokal 200 (Stenkilsgatan 5)
2022	Två nya branddörrar i övernattingslägenhet

* I samband med renoveringen 2016 visade det sig att den angivna renoveringen av fasaderna som utfördes 1988 i själva verket var en ommålning med viss lagning. Den angivna renoveringen av balkongerna som också utfördes 1988 var en målning och omgjutning av kanterna på balkongplattorna samt byte av balkongräcken. Ingen av åtgärderna förlängde den tekniska livslängden för de åtgärdade komponenterna.

Pågående 2024 eller framtida underhåll

För närvarande är inget omfattande underhållsarbete planerat för de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 205 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har sex överlåtelse och en (1) upplåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	124	188	140	171
Skuldsättning, kr/kvm	4 486	4 794	4 878	4 915	4 959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 885	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	249	240	221	199	199
Årsavgifter, kr/kvm	759	684	674	674	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	858	804	776	801	784
Nettoomsättning, tkr	7 965	7 462	7 303	7 536	7 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 689	-2 567	-618	-1 773	-744
Soliditet, %	50	48	49	49	48

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

I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Ny beräkning enl BFNAR 2023:1 då intäkt för bredband/kabeltv ingår från och med 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	27 466 032	0	216 602	27 682 634
Upplåtelseavgifter, kr	30 564 545	0	5 183 398	35 747 943
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	58 030 577	0	5 400 000	63 430 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 350 870	-2 566 541	0	-14 917 411
Årets resultat, kr	-2 566 541	2 566 541	-3 688 857	-3 688 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 917 411	0	-3 688 857	-18 606 268
S:a eget kapital, kr	43 113 166	0	1 711 143	44 824 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 768 000 kr samt ianspråktagande skett med 768 000 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	-14 917 411
Årets resultat, kr	-3 688 857
Reservation till underhållsfond, kr	-768 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	768 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 606 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 606 268
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 964 822	7 462 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 806	100 572
Summa Rörelseintäkter		8 071 629	7 562 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 090 876	-6 770 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 578	-402 713
Personalkostnader	Not 6	-242 864	-228 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 238 838	-2 206 755
Summa Rörelsekostnader		-11 017 157	-9 609 204
Rörelseresultat		-2 945 528	-2 046 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 806	2 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-770 135	-522 513
Summa Finansiella poster		-743 329	-520 334
Resultat efter finansiella poster		-3 688 857	-2 566 541
Resultat före skatt		-3 688 857	-2 566 541
Årets resultat		-3 688 857	-2 566 541

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 84 590 496 86 774 334

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 182 083 237 083

*Summa Materiella anläggningstillgångar***84 772 579 87 011 417***Finansiella anläggningstillgångar*

Övriga långfristiga fordringar

0 5 000

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***0 5 000****Summa Anläggningstillgångar****84 772 579 87 016 417**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 161 227 900

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 297 913 2 125 306

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 245 455 389 914

*Summa Kortfristiga fordringar***2 546 529 2 743 120***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 2 172 099 442 086

*Summa Kassa och bank***2 172 099 442 086****Summa Omsättningstillgångar****4 718 628 3 185 205****Summa Tillgångar****89 491 207 90 201 622**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 430 577

58 030 577

Fond för yttre underhåll

0

0

Summa Bundet eget kapital

63 430 577

58 030 577

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-14 917 411

-12 350 870

Årets resultat

-3 688 857

-2 566 541

Summa Ansamlad förlust

-18 606 268

-14 917 411

Summa Eget kapital

44 824 309

43 113 166

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

22 760 000

31 480 000

Summa Långfristiga skulder

22 760 000

31 480 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

19 470 000

13 620 000

Leverantörsskulder

540 071

361 552

Skatteskulder

34 503

25 522

Övriga kortfristiga skulder

206 368

212 219

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 655 956

1 389 164

Summa Kortfristiga skulder

21 906 898

15 608 456

Summa Skulder

44 666 898

47 088 456

Summa Eget kapital och skulder

89 491 207

90 201 622

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 945 528 -2 046 207

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 238 838 2 206 755

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 238 838 2 206 755

Erhållen ränta 26 806 2 179

Erlagd ränta -716 119 -426 940

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 396 003 -264 213

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 368 983 -178 782

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 394 426 110 551

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

763 410 -68 232

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-632 594 -332 445

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -175 000

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 5 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

5 000 -175 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 5 400 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 870 000 -820 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 530 000 -820 000

Årets kassaflöde

1 902 406 -1 327 445

Likvida medel vid årets början

2 557 388 3 884 833

Likvida medel vid årets slut

4 459 794 2 557 388

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 283 227	5 873 311
	Hyror bostäder	57 546	131 664
	Hyror lokaler	918 148	672 477
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 744	250 702
	Hyror informationsöverföring	278 190	276 045
	Hyror övrigt	31 108	31 205
	Övriga primära intäkter	243 013	231 664
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 061 976	7 467 068
	Avgiftsbortfall	-1 970	-4 728
	Hyresbortfall	-95 184	84
	<i>Summa</i>	-97 154	-4 644
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 964 822	7 462 424
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	93 061
	Övriga sekundära intäkter	106 806	7 511
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	106 806	100 572
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 605	-427 643
	Snö och halk-bekämpning	0	-6 250
	Reparationer	-817 261	-696 599
	Planerat underhåll	-2 496 039	-1 526 103
	Försäkringsskador	-327 552	-211 116
	EI	-271 136	-367 613
	Uppvärmning	-1 657 301	-1 539 442
	Vatten	-412 094	-354 097
	Sophämtning	-311 017	-256 559
	Fastighetsförsäkring	-357 301	-319 767
	Kabel-TV och bredband	-353 575	-352 151
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-298 711	-289 790
	Förvaltningsavtalskostnader	-445 984	-423 614
	Övriga driftkostnader	-5 299	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 090 876	-6 770 745

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 006
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 490	-10 247
	Administrationskostnader	-50 818	-38 849
	Extern revision	-92 250	-66 500
	Konsultkostnader	-165 350	-158 400
	Medlemsavgifter	0	-18 370
	Föreningsverksamhet	-25 622	-40 296
	Övriga förvaltningskostnader	-95 048	-69 046
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-444 578	-402 713
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-190 000	-180 000
	Sociala avgifter	-47 864	-43 991
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-242 864	-228 991
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-768 100	-519 309
	Övriga räntekostnader	-2 035	-3 204
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-770 135	-522 513

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 944 929	107 944 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 648 000	8 648 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	967 306	967 306
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	117 560 235	117 560 235
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 785 901	-28 602 063
	Årets avskrivningar	-2 183 838	-2 183 838
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 969 739	-30 785 901
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 590 496	86 774 334
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 630 000	4 630 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	174 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 558 000	1 558 000
	<i>Summa</i>	293 188 000	293 188 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 400 000	52 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	52 400 000	52 400 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 092 477	917 477
	Årets investeringar	0	175 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 092 477	1 092 477
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-855 394	-832 477
	Årets avskrivningar	-55 000	-22 917
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-910 394	-855 394
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 083	237 083
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 287 695	2 115 302
	Skattekonto	10 218	10 004
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 297 913	2 125 306

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 455	389 914
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	245 455	389 914
---	----------------	----------------

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Nordea	1 066 809	427 258
--------	-----------	---------

Nordea	29 508	0
--------	--------	---

SEB	1 058 059	65
-----	-----------	----

SEB	17 723	14 763
-----	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 172 099	442 086
-----------------------------	------------------	----------------

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Nordea	0,85%	2025-11-19	6 880 000	160 000
--------	-------	------------	-----------	---------

Nordea	0,75%	2024-08-22	8 000 000	0
--------	-------	------------	-----------	---

Nordea	4,5%	2024-07-19	10 750 000	200 000
--------	------	------------	------------	---------

Nordea	2,43%	2026-03-18	6 960 000	160 000
--------	-------	------------	-----------	---------

Nordea	1,21%	2026-11-18	9 640 000	400 000
--------	-------	------------	-----------	---------

42 230 000	920 000
-------------------	----------------

Långfristig del	22 760 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	720 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	18 750 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	19 470 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	920 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 680 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,10%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	712 232	576 274
---------------------------------	---------	---------

Övriga förutbetalda intäkter	0	0
------------------------------	---	---

Upplupna räntekostnader	149 589	95 573
-------------------------	---------	--------

Övriga upplupna kostnader	794 135	717 316
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 655 956	1 389 164
---	------------------	------------------

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vidfamne, org.nr 716419-3695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde
för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är
förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i
avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-
kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god
revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort
mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on
Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida
årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller
misstag. 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 mina uttalanden.
Risken 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 huruvida 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidfamne för år 2023 samt av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och vi tillstyrker att föreningsstämman 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024, enligt efterföljande digitala signaturer

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor

Lotta Sima
Förenings revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA BLOMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:12:35



LISA WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:06:13



MALIN MODIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:53:26



KEN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:21:42



KERSTIN SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:42:32



JOHNNY NADÉRUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:55:30



LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:08:02



THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:15:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vidfamne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA CHARLOTTE SIMA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:12:27



THOMAS GUSTAVSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:14:55



HSB – där möjligheterna bor

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.