

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Östervången i Vellinge**

746000-0248

Räkenskapsåret

2022





Styrelsen för Brf Östervången i Vellinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Ankan 33 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stora Grönegatan 18, 235 33 Vellinge

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	4	55
3	10	66-68
Totalt:	14	55-68
Garage	3	

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma/årsmöte hölls den 2022-05-11  
Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Jonas Strandqvist

Sekreterare Carin Galvit

Ledamot Mårten Martini

Suppleant Linda Nilsson

Suppleant Martin Nordahl

Styrelsen har under året hållit 6st sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Jonas Strandqvist och Carin Galvit

### **Revisorer**

Susanne Liljeholm på Esselem Redovisningsbyrå AB

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Martin Nordahl och Carin Galvit

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: inga åtgärder.

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

2021 Relining avloppstammar och avloppsrör

2020 reparation av gaspanna, 2019 Radon mätning, OVK, ny tvättmaskin och torktumlare, 2018 Installation av fiber, 2016 takomläggning.

Styrelsen kommer under 2023 att upprätta en underhållsplan som kommer uppdateras årligen. Detta för att få en fullständig överblick över underhållsbehovet.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fönsterbyte samt byte av lägenhetsdörrar.

Kommer att utföras av byggnadsfirman Otto Magnusson med start i Mars 2023

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Styrelsen har beslutat att under 2023 upprätta en underhållsplan via HSB.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 853 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 28 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 469 860 kr.

Under året har föreningen amorterat 36 320 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 123 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen

på olika bindningstider.

I samband med projektet med fönsterbyte och lägenhetsdörrbytet och att en ny underhållsplan görs 2023 kommer föreningen att byta regelverk K2 mot K3. I K3 regelverket skrivs varje komponent av på sin livslängd och med detta kan de nya fönstren och dörrarna skrivas av istället för att ta hela kostnaden på 2023.

### **Extrastämma**

Extra föreningsstämma angående hyreshöjning samt skifte av ordförande hölls 2022-12-07, vari 11 st röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att byta ordförande samt att 2 till vill gå med i styrelsen.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Jonas Strandqvist avgår som ordförande den 31/12-22 och blir ledamot och ny ordförande från 1/1-23 är Martin Nordahl.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar (16 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	784	745
Rörelsens kostnader	-666	-2 159
Finansiella poster, netto	-59	-49
Årets resultat	59	-1 463
Likvida medel & fin placeringar	960	927
Skulder till kreditinstitut	4 469	4 506
Fond för yttre underhåll	226	200
Balansomslutning	2 155	2 074
Fastighetens taxeringsvärde	13 000	10 155
Soliditet	0	0
Räntekostnad kr/kvm	67	56
Låneskuld kr/ kvm	5 033	5 074
Avgift kr / kvm	853	831

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	268 062	7 000	200 000	-1 606 784	-1 463 104	<b>-2 594 826</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 463 104	1 463 104	<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2022			26 640	-26 640		<b>0</b>
Årets resultat					59 066	<b>59 066</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>268 062</b>	<b>7 000</b>	<b>226 640</b>	<b>-3 096 528</b>	<b>59 066</b>	<b>-2 535 760</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 096 528
årets vinst	59 066
	<b>-3 037 462</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 037 462
	<b>-3 037 462</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	784 497	745 768
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>784 497</b>	<b>745 768</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-554 998	-2 028 878
Övriga externa kostnader	5	-57 191	-77 339
Personalkostnader	6	-9 199	-8 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 809	-44 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-666 197</b>	<b>-2 159 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>118 301</b>	<b>-1 413 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		669	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 904	-49 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 235</b>	<b>-49 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 066</b>	<b>-1 463 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 066</b>	<b>-1 463 104</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 017 629	1 041 286
Inventarier, verktyg och installationer	8	84 636	105 788
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	81 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 183 515</b>	<b>1 147 074</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 183 515</b>	<b>1 147 074</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 375	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 534	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 909</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		960 393	927 636
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>960 393</b>	<b>927 636</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>972 302</b>	<b>927 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 155 817</b>	<b>2 074 710</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		275 062	275 062
Fond för yttre underhåll		226 640	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>501 702</b>	<b>475 062</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 096 528	-1 606 784
Årets resultat		59 066	-1 463 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 037 462</b>	<b>-3 069 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 535 760</b>	<b>-2 594 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	2 583 540	4 506 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 583 540</b>	<b>4 506 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 886 320	0
Leverantörsskulder		39 988	27 796
Skatteskulder		2 021	1 708
Övriga skulder		0	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	179 708	131 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 108 037</b>	<b>163 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 155 817</b>	<b>2 074 710</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### Intäksredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde minskat med bokförda avskrivningar vid övergång till K2 2014.

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas

Anläggningstillgångar	Procent per år
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2%
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har lagts samman med byggnadens anskaffningsvärde)	
Inventarier	6,66%
Bredbandsanslutning	10 %

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	757 230	737 958
Övriga intäkter	360	0
Hysesintäkter	20 868	7 810
Överlåtelseavgift	3 624	0
Pantförskrivningsavgift	2 415	0
	<b>784 497</b>	<b>745 768</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning gas	341 864	234 221
Elavgifter för drivkraft och belysning	18 949	23 865
Vatten	60 829	61 899
Fastighetsförsäkringar	12 542	18 072
Sophämtning	25 894	24 622
Kabel-TV	15 864	15 468
Fastighetsskatt	21 266	20 426
Förbrukningsmaterial fast skötsel	1 600	0
Snörenhållning	9 102	0
Trädgårdsskötsel, grundavtal	34 958	0
	<b>542 868</b>	<b>398 573</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2022	2021
Reparationer, bostäder, avloppsrensning, diverse samt ventiler	0	10 251
Reparationer, VA/sanitet, relining	0	1 592 630
Reparationer, Värme	6 763	
Reparation av markytor trädgårdskjul	0	6 573
Reparation övrigt		9 813
Övriga förvaltningskostnader Energidekl.'	5 367	10 918
Förbrukningsmaterial		120
	<b>12 130</b>	<b>1 630 305</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Medlems- och föreningsavgift	8 520	4 180
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	2 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	25 305	13 750
Överlåtelseavgift	3 624	0
Pantförskrivningsavgift	2 413	0
Konsultarvoden	0	1 850
Bankkostnader	2 284	1 940
Trädgårdsskötsel, grundavtal	0	39 229
Övriga kostnader	45	1 794
Snörenhållning	0	12 096
Revisionsarvoden	15 000	0
	<b>57 191</b>	<b>77 339</b>

## Not 6 Arvoden och andra ersättningar

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	7 000	7 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 199	1 138
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 199</b>	<b>8 138</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 656 931	1 656 931
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 656 931</b>	<b>1 656 931</b>
Ingående avskrivningar	-663 313	-639 656
Årets avskrivningar	-23 657	-23 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-686 970</b>	<b>-663 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>969 961</b>	<b>993 618</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	3 555 000
	<b>13 000 000</b>	<b>10 155 000</b>
Bokfört värde byggnader	969 961	993 618
Bokfört värde mark	47 668	47 668
	<b>1 017 629</b>	<b>1 041 286</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Bredband anslutning och gaspanna

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 808	304 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 808</b>	<b>304 808</b>
Ingående avskrivningar	-199 020	-177 868
Årets avskrivningar	-21 152	-21 152
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-220 172</b>	<b>-199 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 636</b>	<b>105 788</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

Påbörjat projekt med byte av dörrar och fönster med start i mars 2023. Beräknad kostnad 1,8 msek.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	81 250	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 250</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 250</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	4 181	0
Förutbetald Kabel-tv	4 353	0
	<b>8 534</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>		
SEB 40103082	3,66	2023-09-28	550 000	550 000
SEB 45520838	1,05	2023-05-28	1 300 000	1 300 000
SEB 38814990	1,17	2024-06-28	611 610	626 930
SEB 39908700	1,67	2025-05-28	558 250	579 250
SEB 39908670	1,01	2025-07-28	750 000	750 000
SEB 39908697	1,05	2026-07-28	700 000	700 000
			<b>4 469 860</b>	<b>4 506 180</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

1 886 320 kr av föreningens lån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 36 320 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 4 288 260 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 886 320	0
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 583 540	4 506 180
	<b>4 469 860</b>	<b>4 506 180</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 534 000	4 534 000
	<b>4 534 000</b>	<b>4 534 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	82 823	63 738
Upplupna elkostnader	1 399	0
Upplupna värmekostnader	67 130	0
Upplupna arvoden	9 199	1 138
Upplupna räntekostnader	562	0
Beräknat arvode för revision	15 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 595	66 876
	<b>179 708</b>	<b>131 752</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Vellinge 2023-05-08

Martin Nordahl  
Ordförande

Carin Galvit

Mårten Martini

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Susanne Liljeholm  
Revisor  
Esselem Redovisningsbyrå AB

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge, org nr 746000-0248

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östervången i Vellinge för år 2022

.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Revisionsberättelsen har signerats digitalt.

Vellinge den 2023-05-08

Susanne Liljeholm  
Revisor



# 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 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 behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.