

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalen. Org nr: 769631-8422

Tid: 2024-06-13. Klockan 19.00
Plats: Innergården Brf Odlå

§ 1. Föreningsstämmans öppnande

Styrelsens ordförande Kjell-Arne Forsberg hälsar närvarande medlemmar välkomna och förklarar stämman öppnad.

§ 2. Val av ordförande vid stämman

Styrelsens ordförande föreslår att välja Carlos Lilja att leda dagens möte. Stämman beslutar att välja enligt förslaget.

§ 3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare

Ordförande meddelar att utsedd protokollförare för dagens årsmöte är Kajsa Wallin.

§ 4. Upprättande och godkännande av röstlängd

Röstlängden överlämnas till stämмоordförande som summerar antalet röstberättigande medlemmar på mötet till 18 och 1 biträde.

Vid genomgång av röstlängden senare upptäcker stämmosekreteran att det har prickats av fel. Det gäller Norengård lgh/avtal: 45-2098-1-608-1, där har bägge två blivit avprickade, men det är bara en röst/lgh som gäller. Så röstlängden ska vara: 17 röstberättiga och 2 biträden.

§ 5. Frågan om närvarorätt på dagens föreningsstämma

Stämman beslutar enhälligt att alla närvarande har rätt att bevista årsmötet.

§ 6. Fastställande av dagordning

Stämman beslutar att godkänna den framlagda dagordningen.

§ 7. Val av två justeringsmän att tillsammans med stämмоordförande justera protokollet

Till justeringsmän vid föreningsstämman utses Staffan Eriksson och Elisabeth Brkan .

§ 8. Val av två rösträknare

Till rösträknare vid föreningsstämman utses Staffan Eriksson och Elisabeth Brkan .

§ 9. Frågan om stämman blivit behörigen sammankallad

Kallelsen publicerades 2024-05-13 på föreningens hemsida, i BoAppen, i biblioteket och i entréerna.

Stämman beslutar att stämman blivit korrekt utlyst.

§ 10. Andra beslutet om stadgar med justering under § 15. Första beslutet fattades vid extra föreningsstämma 2024-05-10

Se bilaga: Stadgeändringar.

Första beslutet om stadgeändring togs på extrastämman 2024-05-10 och stämman godkände beslutet enhälligt.

Styrelsens ordförande Kjell-Arne Forsberg sammanfattar vad ändringen består i.

Stämman beslutar enhälligt att godkänna ändringen av stadgarna.

§ 11. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisningen har funnits tillgänglig för medlemmarna att ta del av och stämмоordföranden frågar om det finns frågor kring årsredovisningen.

Inga frågor finns att besvara.

Stämman beslutar att årsredovisningen kan läggas till handlingarna.

§ 12. Genomgång av revisorernas berättelse

Stämмоordförande Carlos Lilja läser revisorernas uttalande kring årsredovisningen.

§ 13. Beslut angående fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkning så som de är intagna i årsredovisningen enligt styrelsens förslag.

§ 14. Dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning

Stämмоordförande Carlos Lilja föredrar styrelsens förslag till resultatdisposition som det presenteras i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Föreningsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag.

§ 15. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter

Det antecknades att föreningens revisor tillstyrkt att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för räkenskapsårets (2023-01-01 till 2023-12-31) förvaltning.

Stämman beviljar enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

§ 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Föreningsstämman beslutar att 9 styrelseledamöter skall väljas för bostadsrättsföreningens förvaltning.

§ 17. Beslut om styrelsens arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Valberedningen presenterar förslag till hur förtroendevalda ska arvoderas.

Se bilaga från valberedningen.

Stämman beslutar att bevilja valberedningens förslag.

§ 18. Val av styrelse och styrelsesuppleanter

Till ordinarie ledamöter av föreningens styrelse för en tid av två år väljs:

Kjell-Arne Forsberg, omval

Christina Månson, omval

Camilla Rydström, omval

Karl-Olof Christiansson, omval

Joacim Grave, nyval

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig vem som blir ordförande.

§ 19. Beslut om antal revisorer och suppleanter

Föreningsstämman beslutar att välja en revisor och en suppleant

§ 20. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Föreningen har ingen intern revisor, samt att föreningen har beslutat att byta till BoRevision i Stockholm AB

§ 21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar välja att valberedningen ska bestå av 2 personer.

§ 22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.

Till valberedningen väljs:

Matti Lukkarinen

Staffan Eriksson

Staffan Eriksson väljs till valberedningens ordförande.

§ 23. Stämmans avslutande

Föreningsstämmans ordförande tackade för visat intresse och förklarade den ordinarie föreningsstämman avslutad.

Bilagor	Kallelse
	Dagordning
	Röstlängd
	Stadgeändringar
	Valberedningen förslag på förtroendevalda
	Årsredovisning

Ordförande vid föreningsstämman

Protokollförare

.....
Carlos Lilja

.....
Kajsa Wallin

Justeras

Justeras

.....
Elisabeth Brkan

.....
Staffan Eriksson

**Bostadsrättsföreningen
Odlå i Sjödalén**

KALLELSE

Till ordinarie årsstämma i brf Odlå

Tid: Torsdag 13 juni kl 1900

Plats: Innergården

Program: Stämmoförhandling enligt stadgeenlig dagordning. Alla handlingar finns tillgängliga på vår hemsida samt utlagda på biblioteket 3 trappor.

VÄLKOMMEN!
Styrelsen i brf Odlå

Bostadsrättsföreningen Odlä i Sjödalen

Dagordning vid ordinarie årsstämma för brf Odlä 2024

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Frågan om kallelse skett i behörig ordning
10. Andra beslutet om stadgar med justering under § 15. Första beslut fattades vid extra föreningsstämma 2024-05-10
11. Genomgång av styrelsens årsredovisning
12. Genomgång av revisorernas berättelse
13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
16. Beslut om antalet styrelseledamöter
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Föreningsstämmans avslutande

Stadgeändringar

Förslag till stadgeändring enligt nedan ska enligt bostadsrättslagen 9 kap 23§ godkännas av två på varandra följande årsstämmor med minst två tredjedelars majoritet av de röstande vid den senare stämman. Förslaget godkändes en första gång vid extra föreningsstämma 2024-05-10.

Förslag till stadgeändring

I föreningens stadgar § 15 anges att föreningen ska ha en godkänd revisor. Titeln godkänd revisor finns inte längre varför stadgarna måste justeras.

Revisor

15 §

En eller två revisorer samt en eller två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. En revisor ska vara extern revisor.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Brf Odlå

Valberedningens förslag till årsstämman 13 juni

Styrelsen

Kvarstår ytterligare ett år: Stefan Norengård, Elisabeth Brkan, William Tiensuu, Johan Magnusson

Kjell-Arne Forsberg omval på två år

Christina Månson omval på två år

Camilla Rydström omval på två år

Karl-Olof
~~Kalle~~ Christiansson omval på två år

Joachim Grave nyval på två år

Revisorer

Ordinarie: William Lindström BoRevision i Stockholm AB

Suppleant: Joakim Häll BoRevision i Stockholm AB

Valberedning

Ordförande: Staffan Eriksson

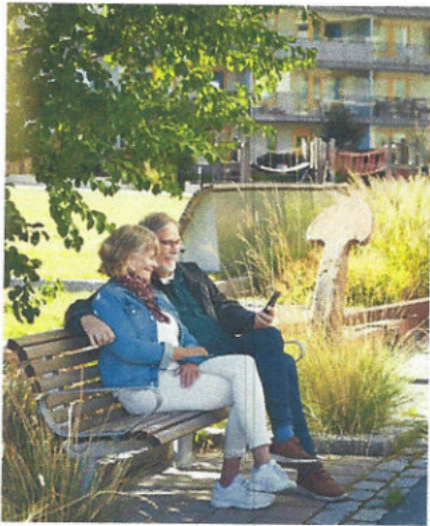
Ledamot: Matti Lukkarinen

Styrelsens arvode

2,1 prisbasbelopp (ökning från 2,0) **plus**

Fast summa på 20000 på grund av ökat arbete med andrahandsuthyrningar.

Den totala summan fördelas av styrelsen



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Odlå i Sjødalen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Odlå i Sjødalen med säte i Huddinge org.nr. 769631-8422 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Huddinge Takstegen 2		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 952
34	garageplatser	0
1	lokal (garage)	400
Totalt 125 objekt		4 352



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell-Arne Forsberg	Ordförande	2019-12-16	
Staffan Eriksson	Ledamot	2019-12-16	2023-09-25
Elisabeth Brkan	Ledamot	2022-09-28	
Stefan Norengård	Ledamot	2022-09-28	
Christina Månson	Ledamot	2020-11-11	
Johan Magnusson	Ledamot	2021-10-25	
Camilla Rydström	Ledamot	2021-10-25	
Karl-Olof Christiansson	Ledamot	2022-09-28	
William Tiensuu	Ledamot	2023-09-25	
Hugo Norin	Ledamot	2023-09-25	
Adam Sandström	Ledamot	2022-09-28	2023-09-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christina Månson, Kjell-Arne Forsberg, Camilla Rydström, Hugo Norin och Karl-Olof Christiansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Clas Niklasson vald av föreningen hos Grant Thornton.

Valberedning har varit: Staffan Eriksson och Joacim Grave, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +29% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-07-01.

IMD 246428 kr

Assa Abloy 293341,68 kr

Brytskydd ytterdörrar 17164 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se ovan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Den upprättade underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov från år 2020 till år 2099. Finns inga planerade investeringar enligt underhållsplanen inom närmaste åren./

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	218	217	168	202
Skuldsättning, kr/kvm	12 966	14 400	13 208	13 346	13 483
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 279	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	19	19	19	20
Energikostnad, kr/kvm	199	169	162	133	144
Årsavgifter, kr/kvm	828	767	759	740	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	902	810	783	767
Nettoomsättning, tkr	3 776	3 559	3 526	3 408	3 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 152	-2 839	-2 847	-3 075	-2 914
Soliditet, %	80	80	80	80	80

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

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.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets negativa resultat påverkas främst av avskrivningar. Årets resultat före avskrivningar uppnår ett positivt resultat om 665.902. De ökade räntekostnader bör beaktas och därmed har negativ påverkan på årets resultat.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	236 850 000	0	0	236 850 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	549 617	0	774 394	1 324 011
S:a bundet eget kapital, kr	237 399 617	0	774 394	238 174 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 375 291	-2 839 236	-774 394	-12 988 921
Årets resultat, kr	-2 839 236	2 839 236	-3 152 144	-3 152 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 214 527	0	-3 926 538	-16 141 065
S:a eget kapital, kr	225 185 090	0	-3 152 144	222 032 946

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 954 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 606 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-12 214 527
Årets resultat, kr	-3 152 144
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 366 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-954 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	179 606
Balanseras i ny räkning, kr	-16 141 065

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	3 775 944	3 558 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 370	5 336
Summa Rörelseintäkter		3 825 314	3 564 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 663	-1 663 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 067	-112 468
Personalkostnader	Not 6	-112 671	-108 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 818 046	-3 790 969
Övriga rörelsekostnader		0	-2 378
Summa Rörelsekostnader		-5 958 447	-5 676 913
Rörelseresultat		-2 133 133	-2 112 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 750	2 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 030 761	-728 861
Summa Finansiella poster		-1 019 011	-726 423
Resultat efter finansiella poster		-3 152 144	-2 839 236
Resultat före skatt		-3 152 144	-2 839 236
Årets resultat		-3 152 144	-2 839 236



BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 277 318 859 280 866 138

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 11 0 100 871

*Summa Materiella anläggningstillgångar***277 318 859 280 967 009***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 247 622 47 622

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***247 622 47 622****Summa Anläggningstillgångar****277 566 481 281 014 631**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

89 168 15 988

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 687 925 1 458 353

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

156 923 132 563

*Summa Kortfristiga fordringar***934 016 1 606 905***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

600 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***600 000 0***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 124 188 338 826

*Summa Kassa och bank***124 188 338 826****Summa Omsättningstillgångar****1 658 204 1 945 731****Summa Tillgångar****279 224 685 282 960 362**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

236 850 000 236 850 000

Fond för yttre underhåll

1 324 011 549 617

*Summa Bundet eget kapital***238 174 011 237 399 617***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-12 988 921 -9 375 291

Årets resultat

-3 152 144 -2 839 236

*Summa Ansamlad förlust***-16 141 065 -12 214 527****Summa Eget kapital****222 032 946 225 185 090**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 0 42 210 000

*Summa Långfristiga skulder***0 42 210 000***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16 56 280 000 14 670 000

Leverantörsskulder

137 227 208 514

Skatteskulder

68 960 68 711

Övriga kortfristiga skulder

0 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

705 552 617 147

*Summa Kortfristiga skulder***57 191 739 15 565 272****Summa Skulder****57 191 739 57 775 272****Summa Eget kapital och skulder****279 224 685 282 960 362**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 133 133	-2 112 813
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 818 046	3 790 969
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 818 046	3 790 969
------------------	------------------

Erhållen ränta

1 600 2 438

Erlagd ränta

-1 030 761 -728 861

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

655 752	951 733
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-170 496	-31 912
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	16 467	165 586
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-154 029	133 674
-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

501 723	1 085 407
----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-169 895	-93 000
---	----------	---------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-200 000	56 327
--	----------	--------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369 895	-36 673
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-468 172	448 734
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

1 762 916	1 314 181
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 294 743	1 762 916
------------------	------------------

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 markanläggningar:	20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 270 094	3 028 204
	Hyrer garage och parkeringsplatser	346 200	348 900
	Hyrer informationsöverföring	95 037	95 040
	Övriga primära intäkter	110 513	108 220
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 821 844	3 580 364
	Hysesbortfall	-45 900	-21 600
	<i>Summa</i>	-45 900	-21 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 775 944	3 558 764
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	49 370	5 336
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 370	5 336
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-152 851	-108 573
	Reparationer	-119 642	-99 131
	Planerat underhåll	-34 606	0
	Försäkringsskador	0	-3 616
	El	-199 124	-266 812
	Uppvärmning	-294 530	-292 595
	Vatten	-293 930	-175 972
	Sophämtning	-174 861	-144 514
	Fastighetsförsäkring	-83 486	-77 947
	Kabel-TV och bredband	-98 269	-96 090
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 480	-34 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-331 383	-319 606
	Övriga driftkostnader	-21 502	-43 670
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 838 663	-1 663 005



Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 165	-18 486
	Administrationskostnader	-57 539	-45 784
	Extern revision	-32 025	-11 875
	Konsultkostnader	-52 378	0
	Föreningsverksamhet	-33 878	-34 052
	Övriga förvaltningskostnader	-2 081	-2 271
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<u>-189 067</u>	<u>-112 468</u>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 300	-89 820
	Sociala avgifter	-19 371	-18 273
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<u>-112 671</u>	<u>-108 093</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 640 434	-3 613 357
	Avskrivning på markanläggning	-177 612	-177 612
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<u>-3 818 046</u>	<u>-3 790 969</u>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 593	2 405
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 150	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	33
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<u>11 750</u>	<u>2 438</u>
Not 9	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	-1 029 756	-728 607
	Övriga räntekostnader	-1 005	-254
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<u>-1 030 761</u>	<u>-728 861</u>

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	217 574 446	217 574 446
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 015 259	74 015 259
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 440 295	4 440 295
	Årets investeringar	270 766	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	296 300 766	296 030 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 163 862	-11 372 893
	Årets avskrivningar	-3 818 046	-3 790 969
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 981 907	-15 163 862
	<i>Utgående redovisat värde</i>	277 318 859	280 866 138
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 488 000	2 488 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	960 000	960 000
	<i>Summa</i>	148 448 000	148 448 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 280 000	59 280 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	59 280 000	59 280 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	100 871	7 871
	Årets investeringar	0	93 000
	Omklassificering till byggnad	-100 871	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	100 871
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	47 622	103 949
	Årets anskaffning	200 000	0
	Årets försäljning	0	-56 327
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	247 622	47 622

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	570 555	1 424 089
Övriga fordringar	117 370	34 264
Summa Övriga fordringar	687 925	1 458 353

Not 14 Kassa och bank 2023-12-31 2022-12-31

<i>Kassa och bank</i>		
Handelsbanken	113 188	327 826
Handelsbanken	11 000	11 000
Summa Kassa och bank	124 188	338 826

Not 15 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>
SBAB	1,85%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	3,91%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	0,76%	2024-12-11	14 107 500	150 000
SBAB	0,82%	2024-01-10	14 107 500	150 000
			56 430 000	600 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 430 000
Kortfristig del	56 430 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,85%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	3,91%	2024-01-12	14 107 500	150 000
SBAB	0,76%	2024-12-11	14 107 500	150 000
SBAB	0,82%	2024-01-10	14 107 500	150 000
			56 430 000	600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	56 430 000
Kortfristig del	56 430 000

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 Odlå i Sjödalen

Org.nr. 769631 - 8422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödalen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Odlå i Sjödals 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Odla i Sjäddalen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Odla i Sjäddalen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Odlå i Sjødalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL-ARNE FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 09:42:11



KARL-OLOF CHRISTIANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 09:50:39



STEFAN NORENGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 12:00:21



HUGO NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 10:38:58



CHRISTINA MÅNSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:44:03



WILLIAM TIENSUU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:17:11



JOHAN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:32:07



CAMILLA RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 23:53:29



ELISABETH BRKAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:15:28



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:06:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Odlå i Sjødalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 13:07:07



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.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 31 pages before this page
Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende