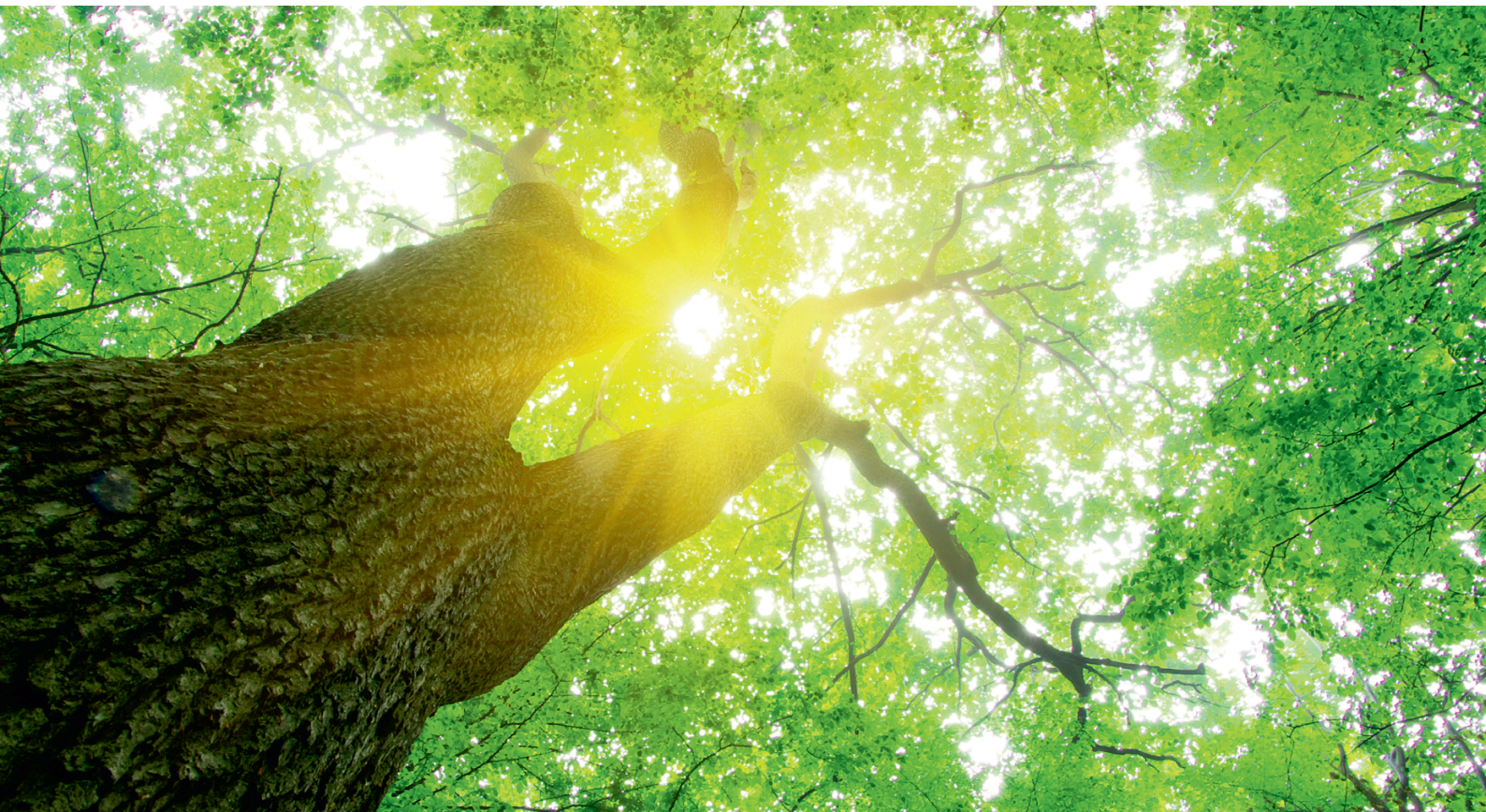




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fregatten 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fregatten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Stefan Berglund	Ordförande
Anita Madelene Alvarsson	Ledamot
Roberth Davidsson	Ledamot
Staffan Wallin	Ledamot
Lars Fredrik Abrahamsson	Suppleant
Viktor Mathias Ranhage	Suppleant
Jaakko Henrik Tuomas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martina Friberg	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

Madelene Alvarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 1:16	1990	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

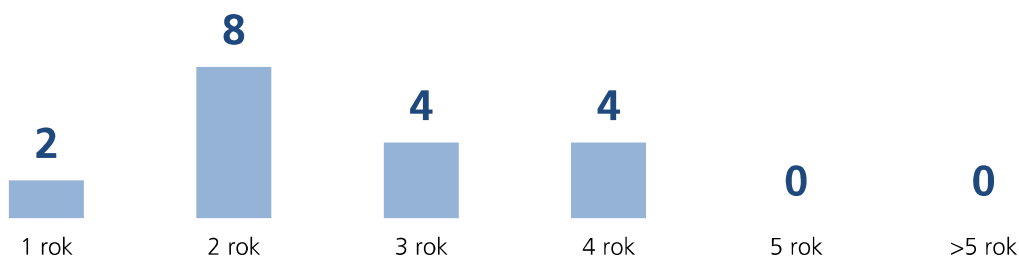
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 554 m², varav 1 417 m² utgör boyta och 137 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av 5 st ventilationsaggregat	2021	
Ny takplåt + renoverad takplåt	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rostskyddsbehandling av 5 st köksbalkonger	2022	
Nya maskiner i tvättstuga	2022	alt 2023
Fönsterrenovering	2022	alt 2023
Målning av trapphus	2022	alt 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

Övrig information

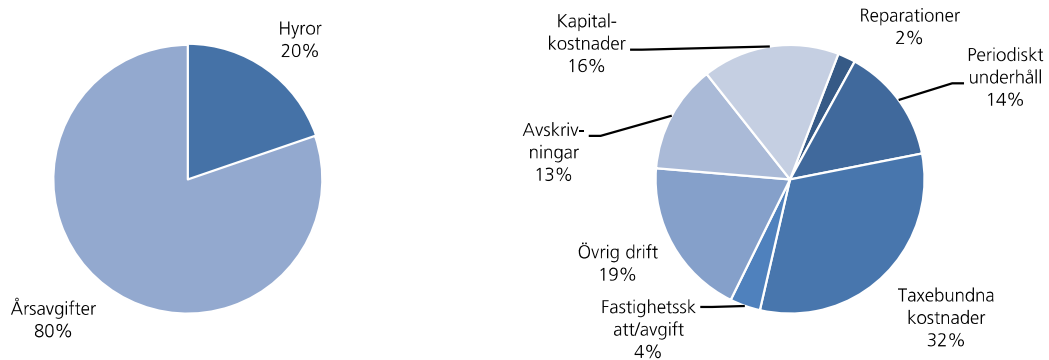
Föreningen har genomfört 2 mycket stora arbeten under de senaste 15 åren. 2008-2009 genomfördes pålning av A-huset samt under 2013-2014 genomfördes en total ommurning av fasad mot Plantagegatan samt renovering av samtliga balkonger mot Plantagegatan. Utöver detta har föreningen bytt takplåt på större delen av A-huset under 2020.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	465 457	1 578 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 400 416	1 278 746
Finansiella intäkter	22	-88
Ökning av kortfristiga skulder	26 893	152 341
	1 427 330	1 430 999
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	857 637	2 151 820
Finansiella kostnader	201 200	214 379
Ökning av kortfristiga fordringar	42 726	7 407
Minskning av långfristiga skulder	170 000	170 000
	1 271 563	2 543 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	621 225	465 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	155 768	-1 112 608

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har samtliga 5 ventilationsaggregat på taken bytts ut till nya, energisnåla och tysta aggregat.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och i samband med detta även rengöring av alla ventilationskanaler.

Den ena av föreningens 2 uthyrda lokaler har fått en ny hyresgäst under hösten 2021, en välrenommerad frisörsalong.

Portgång och entrén i A-huset har dekorerats om med bland annat ny belysning, tavlor mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	674	747	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 526	15 635	15 745	-
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	20	-
Värmekostnad/m ² totalyta	133	117	125	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	48	30	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	138	137	-
Soliditet (%)	20	20	23	21,5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	-1 246	449	502
Nettoomsättning (tkr)	1 396	1 279	1 405	1 335

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 417 m² bostäder och 137 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 055 861	0	0	2 055 861
Upplåtelseavgifter	3 146 000	0	0	3 146 000
Fond för yttre underhåll	715 969	130 836	0	585 133
S:a bundet eget kapital	5 917 830	130 836	0	5 786 994
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	54 478	-130 836	-1 246 076	1 431 390
Årets resultat	183 067	183 067	1 246 076	-1 246 076
S:a fritt eget kapital	237 545	52 231	0	185 314
S:a eget kapital	6 155 375	183 067	0	5 972 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	183 067
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	185 314
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 836
summa balanserat resultat	237 545

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

168 750
406 295

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 396 259	1 278 746
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 157	0
Summa rörelseintäkter		1 400 416	1 278 746

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-796 358	-2 084 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 278	-67 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 534	-158 534
Summa rörelsekostnader		-1 016 171	-2 310 355

RÖRELSERESULTAT**384 245** **-1 031 609****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 200	-214 379
Summa finansiella poster		-201 178	-214 467

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**183 067** **-1 246 076****ÅRETS RESULTAT****183 067** **-1 246 076**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	29 871 737	30 030 272
Summa materiella anläggningstillgångar	29 871 737	30 030 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 871 737	30 030 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	577 480	302 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	7 619	7 402
Summa kortfristiga fordringar	585 099	310 380
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	87 587	163 812
Summa kassa och bank	87 587	163 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	672 686	474 192
SUMMA TILLGÅNGAR	30 544 423	30 504 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 201 861	5 201 861
Fond för yttre underhåll	Not 11	715 969	585 133
Summa bundet eget kapital		5 917 830	5 786 994
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		54 478	1 431 390
Årets resultat		183 067	-1 246 076
Summa ansamlad förlust		237 545	185 314
SUMMA EGET KAPITAL		6 155 375	5 972 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 729 223	16 530 843
Summa långfristiga skulder		12 729 223	16 530 843
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 398 239	7 766 619
Leverantörsskulder		39 101	29 646
Skatteskulder		88 224	86 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	134 261	118 300
Summa kortfristiga skulder		11 659 825	8 001 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 544 423	30 504 464

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 År	100 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 120 522	1 046 908
Hyror lokaler	275 739	231 838
Öresutjämning	-3	0
	1 396 259	1 278 746

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 157	0
	4 157	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	14 249	3 000
	Städning entreprenad	29 835	6 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 125	0
	Hissbesiktning	2 648	0
	Myndighetstillsyn	2 442	1 794
	Gemensamma utrymmen	7 798	2 096
	Gård	2 883	165
	Serviceavtal	8 922	2 931
	Förbrukningsmateriel	8 074	2 638
	Brandskydd	5 085	0
		97 061	19 373
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	0
	Tvättstuga	2 798	0
	VVS	0	25 900
	Värmeanläggning/undercentral	1 200	0
	Ventilation	0	11 378
	Elinstallationer	0	15 668
	Hiss	6 878	0
	Fönster	0	1 950
	Vattenskada	16 140	111 528
		27 016	166 424
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 445 950
	Ventilation	168 750	0
		168 750	1 445 950
	Taxebundna kostnader		
	El	33 117	27 616
	Värme	206 357	181 693
	Vatten	95 722	74 666
	Sophämtning/renhållning	50 820	55 490
		386 016	339 465
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 561	42 261
	Kabel-TV	29 573	21 916
		73 134	64 177
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 382	49 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	796 358	2 084 455
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 837
	Tele- och datakommunikation	645	0
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 567	966
	Förvaltningsarvode	38 324	32 298
	Administration	3 826	22 940
	Korttidsinventarier	6 293	4 755
	Konsultarvode	3 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 570
		61 278	67 365

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	158 534	158 534
		158 534	158 534
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 964 468	32 964 468
	Utgående anskaffningsvärde	32 964 468	32 964 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 934 196	-2 775 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 534	-158 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 092 731	-2 934 196
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 871 737	30 030 272
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 111 036	17 111 036
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 589 000	18 589 000
	Taxeringsvärde mark	25 023 000	25 023 000
		43 612 000	43 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
	Lokaler	1 812 000	1 812 000
		43 612 000	43 612 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	43 842	1 333
	Klientmedel hos SBC	424 616	301 645
	Räntekonto hos SBC	109 022	0
		577 480	302 978
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	7 619	7 402
		7 619	7 402

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	585 133	454 297
	Reservering enligt stadgar	130 836	130 836
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	715 969	585 133

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SEB	0,940 %	3 500 000	3 500 000	2022-03-28
	SEB	0,760 %	4 675 000	4 725 000	2024-08-28
	SEB	0,760 %	730 000	790 000	2024-08-28
	SEB	0,520 %	3 864 119	3 864 119	2022-12-28
	SEB	0,810 %	3 821 723	3 821 723	2025-10-28
	SEB	0,480 %	3 672 500	3 732 500	2024-03-28
	SEB	0,940 %	3 864 120	3 864 120	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		24 127 462	24 297 462	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 398 239	-7 766 619	
			12 729 223	16 530 843	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 277 462 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 920 462	24 920 462

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	28 776	23 452
	Ränta	6 096	6 677
	Avgifter och hyror	99 389	83 594
	Upplupna kostnader	0	4 577
		134 261	118 300

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2022 har ett övernattningsrum för gäster till föreningens medlemmar färdigställt.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Jan Stefan Berglund
Ordförande

Anita Madelene Alvarsson
Ledamot

Roberth Davidsson
Ledamot

Staffan Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martina Friberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Fregatten nr 3:s (757201-6629) förvaltning och räkenskaper för räkenskapsåret 2021, får efter fullgjort uppdrag lämna följande revisionsberättelse.

För att genomföra mitt uppdrag har jag tagit del av samtlig räkenskapsmaterial. Räkenskaperna är förda på ett korrekt sätt och min granskning har inte givit anledning till några väsentliga anmärkningar.

Då revisionen inte givit anledning till några direkta anmärkningar i det till mig överlämnade materialet rekommenderar jag årsmötet att;

Fastställa resultat- och balansräkningar för räkenskapsåret 2021

samt att Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid

som revisionen omfattar.

Göteborg 2022-04-23



Martina Friberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se