



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Merkantilen i Umeå

769619-2165

2022-01-01 - 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Merkantilen i Umeå, 769619-2165 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 1983 på fastigheten Brogård 7 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Brogatan 4 A resp 4 B i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder	25	1 565,7
Lokaler	2	742
Garageplatser	25	
Bilplatser under skärmtak	10	
Parkeringsplatser	3	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2013 - OVK genomförts i bägge husen. Rensning av frånluftskanalerna i ventilationen i bägge husen
- 2015 - Beskurit träd och bytt belysning i trädgården
- 2016 - OVK i gula huset (Brogatan 4 B)
- 2016 - Renovering av trapphus och korridorer med nya lägenhetsdörrar, golvmattor, ljudplattor tak förstärkning och målning väggar, postboxar, nytt låssystem och nycklar för hela fastigheten
- 2017 - Renovering plank vid carport, målning vägg mot parkering "Gröna huset", byggande av uteplats, byte avloppsrör garage, renovering av sista hyreslgh (lgh 23) inför försäljning
- 2018 - Restaurering delar av altanen med tillhörande räcke "Gröna huset"
- 2019 - OVK-besiktning
- 2019/2020 - Balkongrenovering "Gröna huset"
- 2021 - Installation av tvättmaskin
- 2021 - Kompl. handsändare och station för garageporten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målat om det gröna huset

Föreningen har även köpt in en hjärtstartare.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga fastighetsbesiktningen i oktober 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen:

- Renovering av hiss
- Byte av tätningsslistor i fönster

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 594 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfonden med 96 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift på 4 830 kr/år. Det motsvarar 10% av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Fredric Åkerlund	ordförande
Mikael Berglund	vice ordförande
Anja Isaksson	sekreterare
Kathrina Kristoffersson	ledamot
Liselott Engström	ledamot

Suppleanter

Johan Åkerberg
Mikael Viktorsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredric Åkerlund, Anja Isaksson, Liselott Engström samt suppleanterna Johan Åkerberg och Mikael Viktorsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Berglund, Anja Isaksson, Kathrina Kristoffersson och Fredric Åkerlund två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulrika Larsson med Adam Lundberg som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedning har varit David Mannesson (sammankallande) samt Margareta Grahn.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 35 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	1 661	1 655	1 645	1 643	1 643
Resultat efter fin.poster i tkr	-242	-70	-44	-112	74
Årsavgifter kr/m2 bostadsyta	594	594	588	588	588
Driftskostn kr/m2 bostadsrättsyta (totalyta)	540	463	520	468	629
Låneskuld kr/m2 bostadsrättsyta(totalyta)	2 402	2 466	2 531	2 595	3 909
Genomsnittlig ränta lån i %	1,16	1,16	1,30	1,22	1,13
Yttre underhållsfond, kr/m2 bostadsyta	582	520	477	420	411
Soliditet i %**	79,8	79,6	79,5	78,7	78,9
Sparande per m2 total yta***	141	220	209	200	255

*Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 544 170 kr. Under året har föreningen amorterat 148 180 kr vilket sägs motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 176 999	2 425 261	815 039	-319 350	-70 016
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-06-14				-70 016	70 016
Ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			96 000	-96 000	
Årets resultat					-242 202
Vid årets slut	21 176 999	2 425 261	911 039	-485 366	-242 202

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-485 366
Årets resultat	-242 202
Totalt att disponera	<u>-727 568</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-727 568**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 661 387	1 655 353
Övriga rörelseintäkter	3	9 565	81
		<u>1 670 952</u>	<u>1 655 434</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 202 904	-1 024 440
Underhåll	5	-	-23 539
Övriga externa kostnader	6	-33 395	-13 218
Personalkostnader	7	-43 945	-43 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-567 566	-554 046
		<u>-1 847 810</u>	<u>-1 658 356</u>
Rörelseresultat		-176 858	-2 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	106	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 450	-67 162
		<u>-65 344</u>	<u>-67 094</u>
Resultat efter finansiella poster		-242 202	-70 016
Resultat före skatt		-242 202	-70 016
Årets resultat	11	-242 202	-70 016

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	27 396 849	27 505 776
Inventarier	13	48 314	52 739
		<u>27 445 163</u>	<u>27 558 515</u>
Summa anläggningstillgångar		27 445 163	27 558 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	80
Avräkning HSB Norr ek för		2 211 296	2 493 367
Övriga fordringar	14	69 213	62 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 215	75 465
		<u>2 355 723</u>	<u>2 631 779</u>
Summa omsättningstillgångar		2 355 723	2 631 779
SUMMA TILLGÅNGAR		29 800 886	30 190 294

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 176 999	21 176 999
Upplåtelseavgift		2 425 261	2 425 261
Yttre underhållsfond	16	911 039	815 039
		<u>24 513 299</u>	<u>24 417 299</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-485 366	-319 350
Årets resultat		-242 202	-70 016
		<u>-727 568</u>	<u>-389 366</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		23 785 731	24 027 933
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	4 122 585	4 238 605
		<u>4 122 585</u>	<u>4 238 605</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 421 585	1 453 745
Leverantörsskulder		114 816	133 815
Aktuell skatteskuld		2 104	2 886
Övriga skulder	19	19 270	19 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	334 795	313 927
		<u>1 892 570</u>	<u>1 923 756</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 800 886	30 190 294

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,1% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 390 072	1 390 072
Hysesintäkter	217 380	218 880
Intäkter kabel-tv	42 120	42 120
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 815	4 281
	<u>1 661 387</u>	<u>1 655 353</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsuthyrningar, öresavrundning mm	9 565	81
	<u>9 565</u>	<u>81</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	133 681	113 736
Snöröjning och halkbekämpning	166 620	101 731
Reparationer	96 790	71 073
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	134 512	98 044
Uppvärmning	230 172	225 257
Vatten	87 618	79 176
Renhållning	45 172	41 954
Förvaltningskostnader	44 991	38 132
Försäkring	53 406	42 008
Fastighetsskatt/avgift	102 215	100 388
Kommunikation och media		
Datakommunikation	80 753	1 991
Kabel-TV	26 974	110 950
	<u>1 202 904</u>	<u>1 024 440</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll garage och parkering (handsändare och radiosystem)	-	23 539
	<u>-</u>	<u>23 539</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier, hyra mattor mm.	30 155	12 021
Kreditupplysning mm	1 600	597
Kundförluster	60	-
Bankkostnader	600	600
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	-
Förenings - och medlemsaktivitet	180	-
	<u>33 395</u>	<u>13 218</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 500	31 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Övriga personalkostnader	175	-
Sociala kostnader	8 770	8 613
	43 945	43 113

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	556 471	547 008
Inventarier	4 426	369
Markanläggningar	6 669	6 669
	567 566	554 046

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	106	68
	106	68

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	65 429	67 162
Övriga finansiella kostnader	21	-
	65 450	67 162

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-242 202	-70 016
Reservering till yttre underhållsfond	-96 000	-91 000
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-	23 539
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-338 202	-137 477

Ianspråkstagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 629 050	25 629 050
-Årets anskaffningar - Målning gröna huset	454 213	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 083 263	25 629 050
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 634 964	-3 383 137
-Omklassificering nedskrivning	-	-698 150
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-563 140	-553 677
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 198 104	-4 634 964
Bokfört värde byggnader	20 885 159	20 994 086
Bokfört värde mark	6 511 690	6 511 691
Summa bokfört värde byggnader och mark	27 396 849	27 505 777
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1983):	24 400 000	19 293 000
Taxeringsvärde mark:	11 424 000	10 863 000

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	53 108	-
-Nyanskaffningar (tvättmaskin)	-	53 108
	53 108	53 108
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-369	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 425	-369
	-4 794	-369
Redovisat värde vid årets slut	48 314	52 739

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	180	-
Skattekonto	69 033	62 867
	69 213	62 867

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele 2	27 118	26 430
Fastighetsförsäkring	48 097	49 035
	75 215	75 465

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	815 039	747 578
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	96 000	91 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-23 539
Fondbehållning vid årets slut	911 039	815 039

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB 30331869	2024-11-28	1,05	2 102 500	2 160 500
SEB 30331702	2023-12-28	3,35	1 305 565	1 337 725
SEB 30331575	2025-11-28	0,86	2 136 105	2 194 125
Totala skulder på bokslutsdagen			5 544 170	5 692 350
Nästa års amortering			-148 180	-148 180
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-592 720	-592 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 803 270	4 951 450
Totala skulder på bokslutsdagen			5 544 170	5 692 350
Avgår kortfristig del			-1 421 585	-1 453 745
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 122 585	4 238 605

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	148 180	148 180
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 273 405	1 305 565
	1 421 585	1 453 745

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	10 500	10 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 770	8 613
Övriga kortfristiga skulder	-	420
	19 270	19 383

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

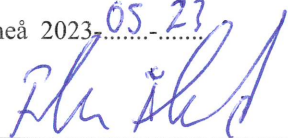
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	7 331	5 065
Förutbetalda avgifter/hyror	222 076	235 165
El	26 297	11 260
Fjärrvärme	36 158	35 099
Vatten	-	20 630
Renhållning	-	6 708
Snöröjning	42 933	-
	334 795	313 927

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

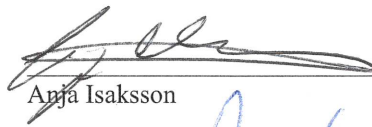
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 128 100	13 128 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 128 100	13 128 100
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2023-05-23



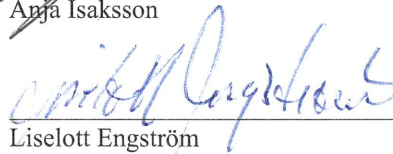
Fredric Åkerlund



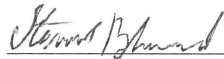
Anja Isaksson



Kathrina Kristoffersson

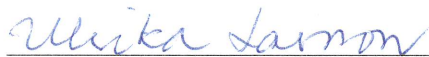


Liselott Engström



Mikael Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -05-23



Ulrika Larsson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Merkantilen, org.nr. 769619-2165

Rapport om årsredovisningen

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

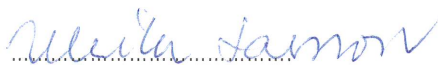
Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer;

- resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- styrelsens förslag till resultatdisposition
- ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Umeå den 23 / 5 2023



Ulrika Larsson

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.