



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Haken i Ramnäs



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Haken i Ramnäs med säte i Surahammar org.nr. 778000-0795 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Surahammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ramnäs Kyrkby 1:132	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 386
2	lokaler (hyresrätt)	418
28	p-platser (varav 6 med motorvärmarruttag)	0
20	garageplatser	358
Totalt 106 objekt		4 162

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 41 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Högberg	Ordförande
Inger André Liljenberg	Sekreterare
Ismo Hyvönen	Ledamot
Linus Pichler	Ledamot
Robert Hermansson	Ledamot (avgått under året)
Susanne Nilsson	Ledamot
Kristofer Lindholm	Suppleant
Hannele Hansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eva Högberg, Ismo Hyvönen och Linus Pichler, två i förening.

Revisor har varit: Ann-Britt Palm vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Högberg vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Eva Högberg och Inger André Liljenberg har delat på sysslorna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 i föreningslokalen. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-10-30 där antagandet av nya stadgar behandlades. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Det har inte utförts någon stadgeenlig fastighetsbesiktning under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Stam- och badrumsrenovering
2003	Målning trapphus och tvättstuga
2007	Lägenhetsdörrar, postboxar, låssystem
2008	Byte till energifönster
2008	Omläggning tak
2008	Uppsättning balkonger på ettor
2019	Byte takfläktar
2019	Fiberinstallation
2020	Balkongrenovering
2021	Motorvärmare 6 st
2022	Totalrenovering kallgaragen

Under året har föreningen installerat solceller, fräschat upp grillplatsen med bl a nytt tak, utfört byte av reglercentral till fjärrvärmeanläggningen samt kompletterat med avgasare samt magnititfilter.

Under året har även föreningen ingått ett energitryggavtal med HSB för energioptimering.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av varmgarageportar, nya förhyrda p-platser samt köpa in gräsklippare med plog.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Under årets har det hållits medlemsmöten på vår och höst för delge viktig information till föreningens medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	215	182	-7	107
Skuldsättning, kr/kvm	1 769	1 584	1 654	1 724	1 283
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 076	1 858	1 940	2 023	1 505
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	243	227	209	193	199
Årsavgifter, kr/kvm	742	711	691	674	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	670	640	623	612	608
Nettoomsättning, tkr	2 656	2 537	2 471	2 421	2 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	343	214	-2 236	171
Soliditet, %	10	10	5	2	31

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.

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	94 835	0	0	94 835
Upplåtelseavgifter, kr	9 110	0	0	9 110
Underhållsfond, kr	360 317	0	76 788	437 105
S:a bundet eget kapital, kr	464 262	0	76 788	541 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-74 267	342 939	-76 788	191 884
Årets resultat, kr	342 939	-342 939	127 070	127 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	268 672	0	50 282	318 954
S:a eget kapital, kr	732 934	0	127 070	860 004

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 422 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 212 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	268 672
Årets resultat, kr	127 070
Reservation till underhållsfond, kr	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 212
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	318 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	318 954
------------------------------------	----------------

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	2 656 414	2 537 060
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	64 994	0
Summa rörelseintäkter		2 721 408	2 537 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 917 780	-1 626 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 195	-22 347
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-167 831	-139 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 329	-255 583
Summa rörelsekostnader		-2 361 134	-2 043 681
Rörelseresultat		360 274	493 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 871	3 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-276 075	-154 084
Summa finansiella poster		-233 204	-150 440
Årets resultat		127 070	342 939

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	6 690 194	5 811 476
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 690 194	5 811 476
Summa anläggningstillgångar		6 690 194	5 811 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	1 313	58 227
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 130 256	1 562 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 490	73 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 159 059	1 693 842
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	96 385	95 411
Summa omsättningstillgångar		2 255 444	1 789 253
SUMMA TILLGÅNGAR		8 945 638	7 600 729

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 945	103 945
Fond för yttre underhåll		437 105	360 317
<i>Summa bundet eget kapital</i>		541 050	464 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		191 884	-74 267
Årets resultat		127 070	342 939
<i>Summa fritt eget kapital</i>		318 954	268 672
Summa eget kapital		860 004	732 934
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 655 000	2 795 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 655 000	2 795 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 372 176	3 494 672
Leverantörsskulder		178 329	198 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 103	15 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	861 026	364 133
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 430 634	4 072 795
Summa skulder		8 085 634	6 867 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 945 638	7 600 729

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	127 070	342 939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 329	255 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	387 399	598 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 257	-34 717
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	480 335	121 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	806 477	684 956
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, solceller	-1 139 047	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 139 047	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	737 504	-278 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	737 504	-278 664
Årets kassaflöde	404 934	406 292
Likvida medel vid årets början	1 651 434	1 245 142
Likvida medel vid årets slut	2 056 368	1 651 434

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,63

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 076 504 kr. (2 076 504 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 319 986	2 216 488
Hyror, lokaler, garage, p-platser	131 880	108 642
Övriga avgifter	191 235	191 805
Övriga intäkter	19 475	24 610
Bruttoomsättning	2 662 576	2 541 545
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-6 162	-4 365
	2 656 414	2 537 060
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	64 994	0
	64 994	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	84 339	59 370
Reparationer	166 945	40 855
El	305 757	254 844
Uppvärmning	538 110	526 118
Vatten	120 943	120 834
Sophämtning	61 889	55 971
Övriga avgifter	155 104	146 039
Förvaltningskostnader	99 561	108 782
Fastighetsavgift	20 511	20 511
Övriga driftskostnader	19 409	32 033
Planerat underhåll	345 212	261 338
	1 917 780	1 626 695
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	2 600	6 523
Porto och bankavgifter	1 765	888
Juridiska avgifter	7 551	8 588
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 029	5 548
Övriga kostnader	250	800
	15 195	22 347
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 600	37 000
Övriga arvoden	7 502	33 280
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	81 117	32 804
Sociala kostnader	34 309	24 464
	172 528	132 548
Övriga		
Löneskatt	0	1 838
Pensionskostnader och förpliktelser	-4 697	4 670
	-4 697	6 508
	167 831	139 056
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	260 329	255 583
	260 329	255 583
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	38 380	3 638
Ränteintäkter skattekonto	433	0
Övriga finansiella intäkter	4 058	6
	42 871	3 644

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	275 400	153 364
Övriga finansiella kostnader	675	720
	276 075	154 084

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 910 186	14 910 186
Årets investeringar	1 139 047	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 049 233	14 910 186
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 158 710	-8 903 127
Årets avskrivningar	-260 329	-255 583
Utgående avskrivningar	-9 419 039	-9 158 710
Bokfört värde	6 630 194	5 751 476
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Bokfört värde	60 000	60 000
Summa byggnader och mark	6 690 194	5 811 476
Taxeringsvärde för Ramnäs Kyrkby 1:132 i Surahammar. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 524 000	4 524 000
Byggnad - lokaler	256 000	256 000
	4 780 000	4 780 000
Mark - bostäder hyreshus	1 163 000	1 163 000
Mark - lokaler	89 000	89 000
	1 252 000	1 252 000
Taxeringsvärde totalt	6 032 000	6 032 000

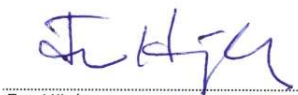
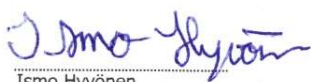
Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 313	58 227
	1 313	58 227
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	70 044	4 798
Skattefordran	1 181	1 181
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 959 983	1 556 023
Övriga fordringar	99 048	0
	2 130 256	1 562 002
Not 13 Kassa och bank		
Bankkonto	96 385	94 980
Handkassa	0	432
	96 385	95 411
Not 14 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	9 110	94 835
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-345 212
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		422 000
Årets resultat		
Belopp vid årets slut	9 110	94 835
	437 105	191 884
	127 070	127 070
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Swedbank	2656760051	4,45%
Swedbank	2755920416	6,13%
Swedbank	2952767180	1,56%
Swedbank	2955519059	5,79%
		Konv.datum
		2026-11-25
		2024-01-28
		2025-06-18
		2024-09-25
		Belopp
		925 000
		2 533 000
		1 870 000
		1 699 176
		7 027 176
		Nästa års amortering
		100 000
		72 000
		40 000
		68 656
		280 656
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 655 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		5 623 896
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	8 974 700	8 974 700
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	8 974 700	8 974 700
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	280 656	278 664
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 091 520	3 216 008
	4 372 176	3 494 672
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	7 900	6 303
Källskatt	11 203	7 050
Övriga kortfristiga skulder	0	1 933
	19 103	15 286
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	209 185	204 470
Upplupna räntekostnader	36 612	27 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615 229	132 366
	861 026	364 133
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Försäkringsersättning för brandskadan väntas komma under 2024.		

Noter

2023-12-31

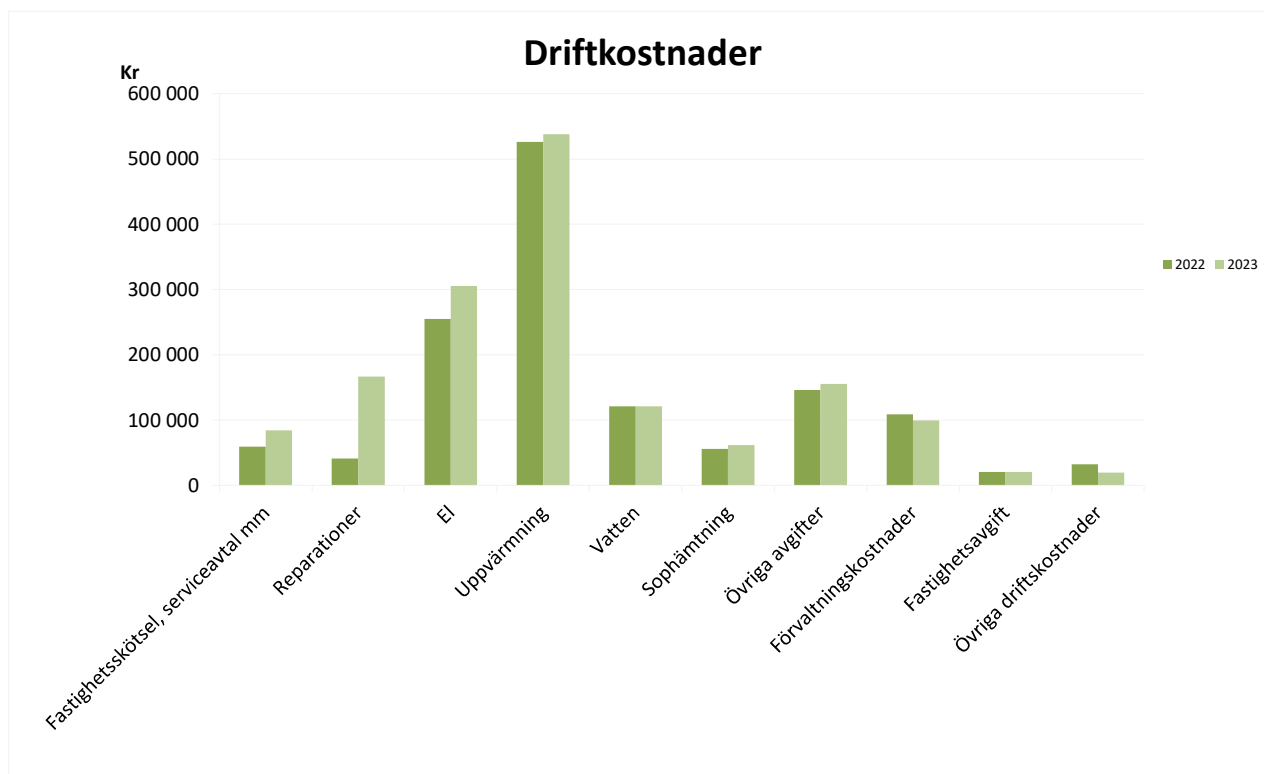
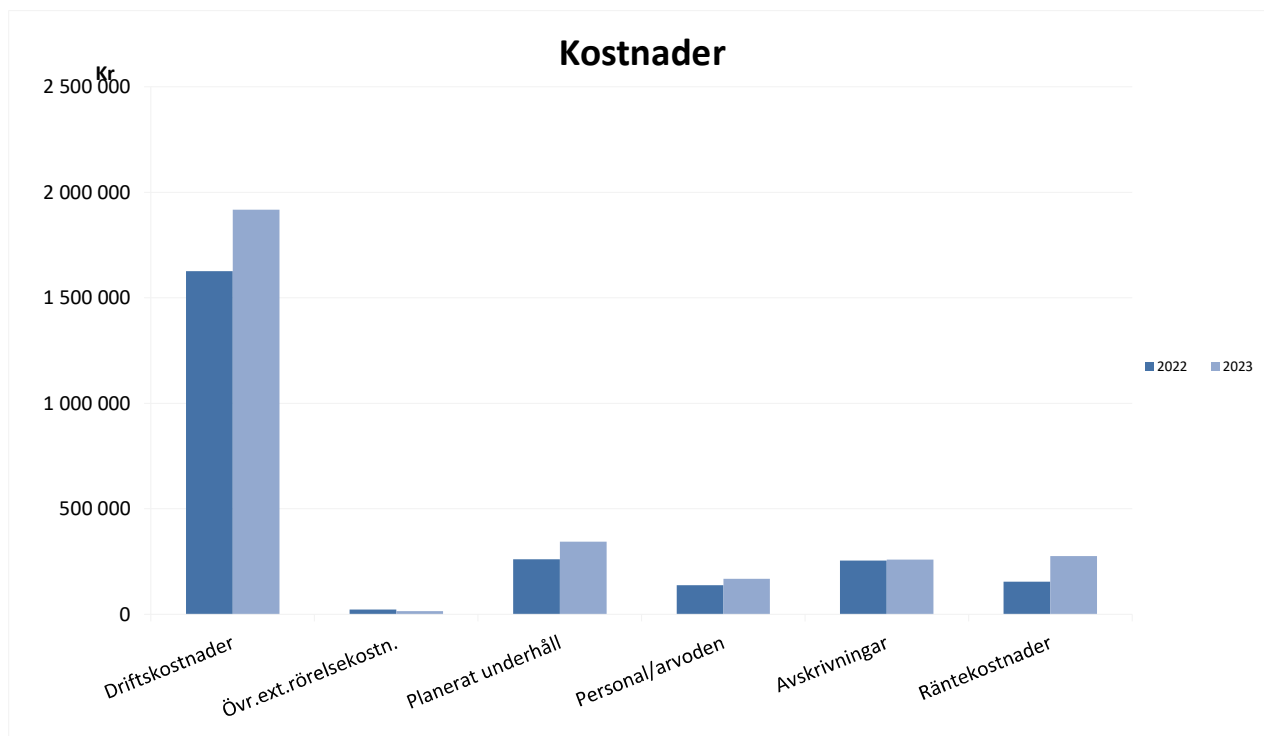
2022-12-31

Ramnäs, 2024- -


Susanne Nilsson
Eva Högberg
Inger André Liljenberg
Ismo Hyvönen
Linus Pichler

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Ann-Britt Palm
Av stämman vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Haken

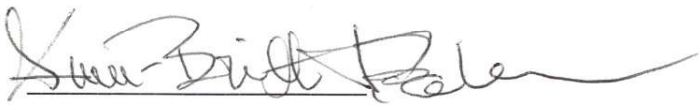
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i bostadsrättsföreningen Haken för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ramnäs 2024-06-07

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ann-Britt Palm', with a long horizontal flourish extending to the right.

Ann-Britt Palm



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Haken i Ramnäs



184
KR/KVM
SPARANDE



1769
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



243
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



685
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 184 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1769 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 243 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 685 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.