

5



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Kopparstaven *17*



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kopparstaven med säte i Järfälla org.nr. 713200-0485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 1957-04-11, och registrerades som ägare till fastigheten 1957-09-27. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagverket 2018-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 6:162	1957-09-27	1959
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	444
24	p-platser	0
25	garageplatser	479
217	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12927
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	249
<b>Totalt 273 objekt</b>		<b>14099</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 78 st 2 rok, 64 st 3 rok, 18 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Johansson	Ordförande	2012-05-23	
Bengt Ernfors	Ledamot	2012-05-23	
Anita Yvonne Törnblom	Ledamot	2012-05-23	
Susanne Nilsson	Ledamot	2012-05-23	
Anneth Velander	Ledamot	2021-07-15	2022-05-20
Jonathan Stjernquist	Ledamot	2022-05-20	
Jonathan Stjernquist	Suppleant	2021-07-15	2022-05-20
Christer Gunnarsson	Suppleant	2022-05-20	
Anna Remröd	Suppleant	2022-05-20	
Antonio Toscano	Suppleant	2018-05-22	
Anfa Lashari	Suppleant	2021-07-15	2022-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Johansson, Anita Törnblom, Anfa Lashari, Anna Remröd och Christer Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Ernfors, Anita Yvonne Törnblom, Susanne Nilsson, Johan Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit: Matz Ekman, LR Bostadsrättsrevision och intern revisor John Björse, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jadwiga Geuken, Florence Broomers och Malamas Nestorudis, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 16 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Besiktning utförs fortöpande enligt underhållsplan.

Diverse målningsarbeten inom- och utomhus

7 nya förråd tillskapades där piskbalkongerna fanns tidigare

Piskställning inköpt på baksidan av fastigheten

Fasadtvätt på baksidan av fastigheten

Byte av cirkulationspump i undercentral

Förstärkning av garageportar

A

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

In- och utpassersystem i fastigheten

Stamspolning

Årliga behov av nya maskiner

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och under året har det tillkommit 28 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 273.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	111	144	189	133	189
Skuldsättning, kr/kvm	1 250	1 267	1 080	1 141	1 353
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	210	175	115	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	467	425	376	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	567	567	567	567	567
Totala intäkter, kr/kvm	591	578	584	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 531	8 615	8 556	8 600	9 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	1 162	1 997	761	1 851
Soliditet, %	42	41	43	37	32

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt matt för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	997 300	0	0	997 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 895 488	0	85 355	3 980 843
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 892 788</b>	<b>0</b>	<b>85 355</b>	<b>4 978 143</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 578 932	1 162 283	-85 355	8 655 860
Årets resultat, kr	1 162 283	-1 162 283	273 180	273 180
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 741 215</b>	<b>0</b>	<b>187 825</b>	<b>8 929 040</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 634 003</b>	<b>0</b>	<b>273 180</b>	<b>13 907 183</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 754 kr (varav 297 754 kr avser år 2021) samt ianspråktagande skett med 411 399 kr (varav 249 436 kr avser år 2021).

**RESULTATDISPOSITION**

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 692 897
Årets resultat, kr	273 180
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 963
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 929 040</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 929 040</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2

**Bostadsrättsföreningen Kopparstaven**

		*	
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 531 302	8 615 116
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 171 945	-6 011 547
Övriga externa kostnader	Not 3	-226 198	-122 305
Planerat underhåll		-161 963	-249 436
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-420 606	-364 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-738 090	-628 557
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-368 395	0
Summa rörelsekostnader		<u>-8 087 197</u>	<u>-7 376 024</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>444 105</b>	<b>1 239 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 413	9 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-183 338	-85 958
Summa finansiella poster		<u>-170 925</u>	<u>-76 808</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>273 180</b>	<b>1 162 283</b>

\* Jämförelse år 2021 stämmer inte med f.g. årsredovisning p.g.a. fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm, ny årsredovisningens uppställning, ny kontoplan mm.

2

**Bostadsrättsföreningen Kopparstaven****Balansräkning****2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8            28 213 148            24 119 633

Pågående nyanläggningar

Not 9                            0            4 650 000

28 213 148            28 769 633

Summa anläggningstillgångar

28 213 148            28 769 633**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 679            47 381

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 424 316            2 190 938

Övriga fordringar

Not 10                            135            102 287

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11                            487 328            464 971

2 918 458            2 805 577

Kassa och bank

Not 12                            1 935 822            1 391 294

1 935 822            1 391 294

Summa omsättningstillgångar

4 854 280            4 196 871**Summa tillgångar****33 067 428**            **32 966 504**

**Bostadsrättsföreningen Kopparstaven****Balansräkning****2022-12-31**      **2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Yttre underhållsfond

997 300      997 300

3 980 843      3 895 488

4 978 143      4 892 788

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

8 655 860      7 578 932

273 180      1 162 283

8 929 040      8 741 215

Summa eget kapital

13 907 183      13 634 003**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13      0      0

0      0

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14      17 437 786      17 987 786

Leverantörsskulder

451 994      394 120

Skatteskulder

24 072      0

Övriga skulder

Not 15      50 303      43 230

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16      1 196 090      907 365

19 160 245      19 332 501

Summa skulder

19 160 245      19 332 501

**Summa eget kapital och skulder****33 067 428**      **32 966 504**



**Bostadsrättsföreningen Kopparstaven**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	273 180	1 162 283
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	738 090	628 557
Utrangering	368 395	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 379 665</u>	<u>1 790 840</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	120 497	-237 675
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	377 744	-64 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 877 906</u>	<u>1 488 480</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-550 000	-4 650 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-550 000</u>	<u>-4 650 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-550 000	2 655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-550 000</u>	<u>2 655 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>777 906</b>	<b>-506 520</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 582 232</b>	<b>4 088 752</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 360 138</b>	<b>3 582 232</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2

## Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 314 tkr.

2

## Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	7 552 440	7 552 440
	Individuell mätning el	302 181	569 805
	Hyror	419 850	401 660
	Bredband	4 800	4 807
	Övriga intäkter	252 031	86 404
	Bruttoomsättning	<u>8 531 302</u>	<u>8 615 116</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	333 808	376 090
	Reparationer	388 625	493 588
	El	588 190	619 615
	Uppvärmning	2 120 721	1 899 142
	Vatten	520 214	490 880
	Sophämtning	533 316	465 684
	Fastighetsförsäkring	168 740	162 693
	Kabel-TV och bredband	615 600	604 353
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	373 553	347 493
	Förvaltningsarvoden	477 553	486 375
	Övriga driftkostnader	51 624	65 634
		<u>6 171 945</u>	<u>6 011 547</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	16 929	2 261
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 043	0
	Administrationskostnader	109 239	88 232
	Extern revision inkl. konsultationer	36 988	31 813
		<u>226 198</u>	<u>122 305</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	253 759	219 990
	Revisionsarvode	7 246	7 140
	Övriga arvoden	59 350	59 220
	Sociala avgifter	56 295	50 312
	Övriga personalkostnader	43 956	27 518
		<u>420 606</u>	<u>364 180</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering	368 395	0
		<u>368 395</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 197	2 292
	Ränteintäkter skattekonto	35	0
	Övriga ränteintäkter	11 181	6 858
		<u>12 413</u>	<u>9 150</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	183 074	85 548
	Övriga räntekostnader	264	410
		<u>183 338</u>	<u>85 958</u>

2

## Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 102 348	44 102 348
Anskaffningsvärde mark	1 199 000	1 199 000
Årets försäljning/utrangeringar	-865 581	0
Årets investeringar	5 200 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 635 767</b>	<b>45 301 348</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-21 181 715	-20 553 158
Årets avskrivningar	-738 090	-628 557
Årets försäljning/utrangeringar	497 186	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 422 619</b>	<b>-21 181 715</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>28 213 148</b>	<b>24 119 633</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	1 503 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	1 586 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>200 393 000</b>	<b>151 089 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 650 000	0
Årets investeringar	550 000	4 650 000
Omklassificering till byggnad, Tak	-5 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>4 650 000</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	35	199
Skattefordran	0	1 988
Övriga fordringar	100	100 100
	<b>135</b>	<b>102 287</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	364 438	464 971
Upplupna intäkter	122 890	0
	<b>487 328</b>	<b>464 971</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	1 935 822	1 391 294
	<b>1 935 822</b>	<b>1 391 294</b>

7

**Bostadsrättsföreningen Kopparstaven****Noter****2022-12-31**      **2021-12-31****Not 13**      **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758249207	2,56%	2023-02-17	12 137 786	100 000
Nordea	39758271466	2,88%	2023-06-09	5 300 000	400 000
				17 437 786	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 937 786

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

24 135 000

23 535 000

**Not 14**      **Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

17 437 786

17 987 786

**17 437 786****17 987 786****Not 15**      **Övriga skulder**

Källskatt

47 178

43 230

Övriga kortfristiga skulder

3 125

0

**50 303****43 230****Not 16**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

48 594

5 917

Förutbetalda hyror och avgifter

726 184

759 180

Övriga upplupna kostnader

421 312

142 268

**1 196 090****907 365**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

2

## Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

## Noter

2022-12-31 2021-12-31

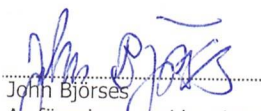
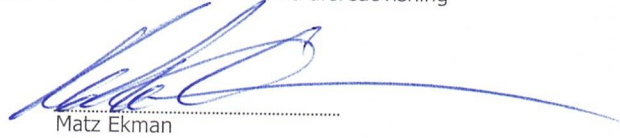
## Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Järfälla, den 2023-03-20

  
.....  
Anita Yvonne Törnblom  
.....  
Bengt Ernfors  
.....  
Johan Johansson  
.....  
Jonathan Stjernquist  
.....  
Susanne Nilsson

Vår revisionsberättelse har 16 maj 2023 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....  
John Björns  
Av föreningen vald revisor  
.....  
Matz Ekman  
LR Revision & redovisning

## 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

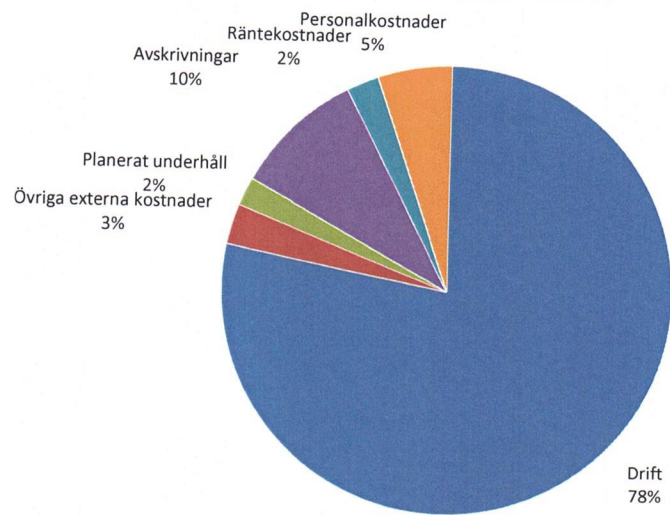
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### 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 står något i årsredovisningen.

## Bostadsrättsföreningen Kopparstaven

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

