



Årsredovisning 2025

Minnets samfällighetsförening



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Minnets samfällighetsförening med säte i Umeå org.nr. 717921-1532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en samfällighetsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar denna fastighet i Umeå kommun som är ett sophus:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Minnet S:1	2020-06-26	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
GA:3	G:A			Värme och vatten
GA:4	G:A			Innergård
GA:5	G:A			Transportvägar och kommunikation
GA:7	G:A			Sophus
GA:6	G:A			P-platser utomhus

Totalt 5 objekt

Varje gemensamhetsanläggning är uppdelad i två delar, en för drift och en för utförande (större kostnader som underhåll och liknande). Medlemmarna i föreningen har olika stor andel av varje GA enligt denna fördelning:

	Minnet	Bågen	Esplanaden	Blå Aveny	Umeå Kommun
GA:3 Drift	19%	54%	27%	-	-
GA:3 Utförande	25%	50%	25%	-	-
GA:4 Drift	26%	53%	20%	-	-
GA:4 Utförande	25%	50%	25%	-	-
GA:5 Drift	11%	67%	9%	7%	6%
GA:5 Utförande	6%	90%	2%	1%	1%
GA:7 Drift	26%	53%	21%	-	-
GA:7 Utförande	25%	50%	25%	-	-

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Olov Blom, repr. Esplanaden	Ordförande	2021-01-01	
Ivar Löfström, repr. Minnet	Ledamot	2025-05-14	
Christer Norman, repr. Bågen	Ledamot	2025-05-14	
Christer Norman	Suppleant	2024-09-09	2025-05-14
Uddo Bjuhr, repr. Esplanaden	Suppleant	2025-01-13	
Anna-Marja Hagner, repr. Minnet	Suppleant	2025-05-14	
Carina Holgersson, repr. Bågen	Suppleant	2025-05-14	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ivar Löfström, Jan-Olov Blom och Christer Norman.

Revisor har varit Joakim Mattsson från Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen tillsammans med vaktmästare hos HSB kontrollerar föreningens fastighet, sophuset, löpande.

föreningen har genomfört följande större åtgärder under året:

- Slutbesiktning växter och planteringar innergård
- Målning av sophustunnel

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av av vägar och avlopp för dagvatten samt dränering av resp. ingående fastigheter i föreningen
2024	Försett sophuset med en gångtunnel
2024	Nyplantering av buskar och anläggning av ny gräsmatta
2024	Handikappanpassning av alla entréer
2023	Investerat i nytt system för övervakning av energi och vattenförbrukning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Lägga kantstenar runt planteringar

Medlemsinformation

Medlemmarna i föreningen är följande:

HSB Brf Bågen i Umeå, Fastigheterna Minnet 16 och 17
HSB Brf Esplanaden i Umeå, Fastigheten Minnet 13
HSB Brf Minnet i Umeå, Fastigheten Minnet 19
Blå Aveny i Umeå AB, Fastigheten Minet 21
Umeå Kommun, Fastighetskontoret, Fastigheten Skuld 4.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 522	2 931	2 901	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	11	-8	-16	57	-42
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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				
Underhållsfond, kr	120 000	0	30 000	150 000
S:a bundet eget kapital, kr	120 000	0	30 000	150 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-120 266	-7 929	-30 000	-158 195
Årets resultat, kr	-7 929	7 929	10 565	10 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-128 195	0	-19 435	-147 630
S:a eget kapital, kr	-8 195	0	10 565	2 370

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

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	-128 195
Årets resultat, kr	10 565
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-147 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-147 630
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 505 983	3 618 694
Summa Rörelseintäkter		3 505 983	3 618 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 227 374	-3 046 539
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 205	-459 988
Personalkostnader	Not 5	-150 098	-120 839
Summa Rörelsekostnader		-3 495 677	-3 627 366
Rörelseresultat		10 306	-8 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		789	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529	-436
Summa Finansiella poster		260	742
Resultat efter finansiella poster		10 565	-7 929
Resultat före skatt		10 565	-7 929
Årets resultat		10 565	-7 929

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 707	621 039
Övriga kortfristiga fordringar	Not 6	879 069	284 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	484 288	718 695
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 396 064	1 624 092

Summa Omsättningstillgångar

1 396 064 **1 624 092**

Summa Tillgångar

1 396 064 **1 624 092**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll	150 000	120 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	150 000	120 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-158 195	-120 266
Årets resultat	10 565	-7 929
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-147 630	-128 195

Summa Eget kapital

2 370 **-8 195**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	352 881	382 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 8 72 321	483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 968 492	1 249 311
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 393 693	1 632 287

Summa Skulder

1 393 693 **1 632 287**

Summa Eget kapital och skulder

1 396 064 **1 624 092**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 306	-8 671
Erhållen ränta	789	1 178
Erlagd ränta	-529	-436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 565	-7 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	823 659	-672 154
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-238 594	222 481
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	585 065	-449 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 631	-457 602
Årets kassaflöde	595 631	-457 602
Likvida medel vid årets början	214 894	672 495
Likvida medel vid årets slut	810 525	214 894

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhållsfond sker enligt stadgarna.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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 samfällighetsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter övrigt	1 492 818	1 600 615
	Hyror förbrukningsbaserad	2 006 439	2 011 549
	Övriga primära intäkter	6 727	6 530
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 505 983	3 618 694
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 505 983	3 618 694

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-177 640	-183 000
	Snö och halk-bekämpning	-291 263	-324 046
	Reparationer	-57 429	-81 147
	El	-15 981	0
	Uppvärmning	-1 967 737	-1 863 048
	Vatten	-138 863	-120 172
	Sophämtning	-572 464	-449 864
	Fastighetsförsäkring	-1 516	-1 514
	Kabel-TV och bredband	-4 480	0
	Övriga driftkostnader	0	-23 746
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 227 374	-3 046 539
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 163	-30 208
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 378	-4 682
	Administrationskostnader	-11 438	-7 650
	Extern revision	-18 625	-17 500
	Konsultkostnader	-52 539	-162 225
	Föreningsverksamhet	-8 197	-7 235
	Övriga förvaltningskostnader	-865	-230 488
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 205	-459 988
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 841	-85 447
	Övriga arvoden	-24 000	-21 200
	Löner och övriga ersättningar	-550	-1 250
	Sociala avgifter	-18 707	-12 942
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 098	-120 839

Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	810 525	214 894
	Skattekonto	68 544	69 464
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	879 069	284 358
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Intäkt varmvatten	138 863	145 639
	Intäkt fjärrvärme dec 2025	234 413	250 638
	Intäkt andel GA Umeå Kommun och blå Aveny	49 762	62 215
	Intäkt avräkning och övriga intäkter	61 250	260 203
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	484 288	718 695
Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	72 321	483
	<i>Summa Övriga skulder</i>	72 321	483
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	110 000	62 000
	Avräkning kostnader 2025	262 193	278 497
	Övriga upplupna kostnader	596 299	908 814
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	968 492	1 249 311

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Minnets Samfällighetsförening, org.nr. 7171921-1532

Rapport om årsredovisning

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Minnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Minnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Minnets samfällighetsförening signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Olov Blom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:53:18



Ivar Löfström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 12:57:03



Christer Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 17:34:58



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:07:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Minnets samfällighetsförening signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:07:25



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.

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 står något i årsredovisningen.