

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Panorama 2 Lofsdalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hovärksvägens samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar samfälld väg.

Styrelsen

Olle Torbjörn Stenhamre	Ordförande
Ulf Lennart Belfrage	Ledamot
Björn Sefastsson	Ledamot
Axel Ståhlbom	Ledamot
Torbjörn Wilson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Stenhamre	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lofsdalen 4:203	2018	Härjedalen

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

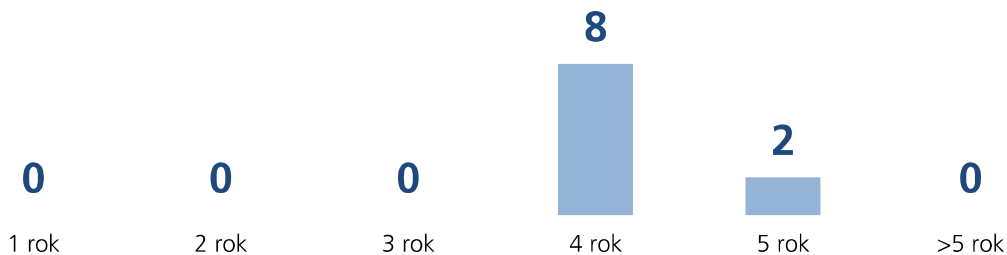
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 5 småhus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 960 m², varav 960 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

teknikhus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gaskaminer	2022 - 2023	planeras årligen
inoljning av fasader	2022	
grästak	2021 - 2022	årligen
Planerat underhåll	År	
Virke trädäck	2023	

Övrig information

Månadsavgiften inklusive el skickas nu ut varje månad.

Föreningens ekonomi

Nytt lån på 500 000kr har tagits på Handelsbanken för att täcka kostnad för förtida inlöjning.

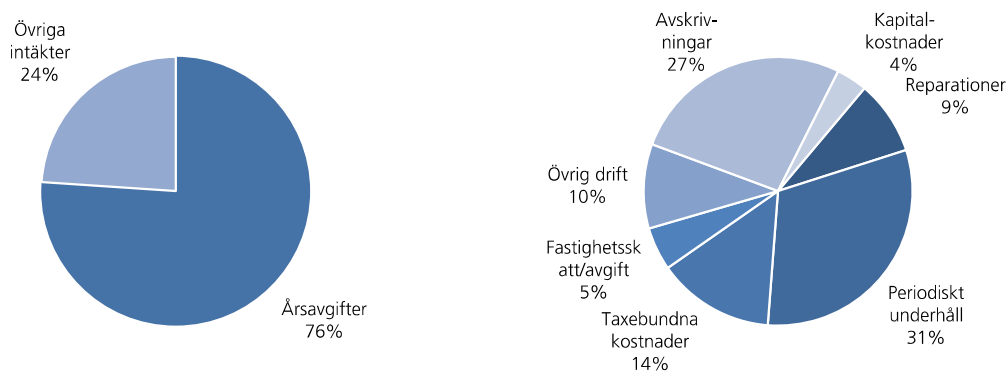
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 34 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	194 299	412 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	722 421	551 652
Finansiella intäkter	712	-333
Minskning kortfristiga fordringar	39 782	0
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 365
	1 262 916	602 684
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 186 836	737 316
Finansiella kostnader	62 905	35 600
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 744
Minskning av kortfristiga skulder	7 839	0
	1 257 580	820 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	199 634	194 299
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 335	-217 980

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 låtit:

- olja in samtliga sidor på alla hus.
- montera plåthattar på samtliga stolpar runt trädäcken.
- utföra service på gaskaminerna i alla lägenheter.
- byta till nyckellås på vår sopcontainer

Vi har nu avtal med snöröjare för vår del av gemensam väg denna vinter. Lillehammer och Lodger sköter sitt själva. I teknikhuset har Mats i 4B gjort tekniska förbättringar.

Tyvärr har två kaminer havererat under året. Service gjordes av ett Oslaföretag. Samma företag utförde första lagningen till en stor kostnad

Vi har nu en offert från serviceföretag på närmare håll för reparation av kamin 2 samt årlig service av samtliga.

Inoljningen av samtliga sidor gör att vi nu ligger före i underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	407	404	423
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 839	2 318	2 318	2 083
Elkostnad/m ² totalyta	116	125	207	171
Värmekostnad/m ² totalyta	34	39	76	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	77	53	72	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	37	36	21
Soliditet (%)	92	94	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-983	-678	-383	-313
Nettoomsättning (tkr)	722	552	441	406

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 960 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 000 000	0	0	38 000 000
Fond för yttre underhåll	119 198	113 594	-50 676	56 280
S:a bundet eget kapital	38 119 198	113 594	-50 676	38 056 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 792 745	-113 594	-627 075	-1 052 076
Årets resultat	-982 762	-982 762	677 751	-677 751
S:a fritt eget kapital	-2 775 507	-1 096 356	50 676	-1 729 827
S:a eget kapital	35 343 691	-982 762	0	36 326 453

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-982 762
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 679 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 594
summa balanserat resultat	-2 775 507
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	119 198
att i ny räkning överförs	-2 656 309

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	722 421	551 652
Summa rörelseintäkter		722 421	551 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 138 479	-532 556
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 357	-204 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-456 154	-456 154
Summa rörelsekostnader		-1 642 990	-1 193 470
RÖRELSERESULTAT		-920 569	-641 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		712	-333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 905	-35 600
Summa finansiella poster		-62 193	-35 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-982 762	-677 751
ÅRETS RESULTAT		-982 762	-677 751

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6,11	38 050 485	38 506 639
Summa materiella anläggningstillgångar		38 050 485	38 506 639
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 050 485	38 506 639
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 107	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 7	229 806	272 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	63 865	63 519
Summa kortfristiga fordringar		301 778	336 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		301 778	336 225
SUMMA TILLGÅNGAR		38 352 263	38 842 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 000 000	38 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	119 198	56 280
Summa bundet eget kapital		38 119 198	38 056 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 792 745	-1 052 076
Årets resultat		-982 762	-677 751
Summa fritt eget kapital		-2 775 507	-1 729 827
SUMMA EGET KAPITAL		35 343 691	36 326 453
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 000 000	225 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	225 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	725 000	2 000 000
Leverantörsskulder		27 307	9 663
Skatteskulder		173 980	163 540
Övriga skulder		10 116	31 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	72 169	86 787
Summa kortfristiga skulder		1 008 572	2 291 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 352 263	38 842 864

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50-100 år	50-100 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	549 668	390 685
Elintäkter moms	144 897	131 170
Värmeintäkter	27 848	29 816
Öresutjämnning	9	-19
	722 421	551 652

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	31 250
	Snöröjning/sandning	31 434	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 923
	Gård	4 438	0
	Serviceavtal	2 340	1 755
	Förbrukningsmateriel	0	3 775
		38 212	45 703
	Reparationer		
	Lås *byte nyckellås sopcont.	13 781	0
	Värmeanläggning/undercentral	71 842	0
	Balkonger/altaner	19 685	0
	Mark/gård/utemiljö *inköp plåthattar	47 025	0
		152 332	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	50 676
	Fasad	531 715	0
		531 715	50 676
	Taxebundna kostnader		
	El	111 744	119 893
	Gas	33 042	37 265
	Vatten	73 904	51 048
	Sophämtning/renhållning	22 158	14 963
		240 847	223 169
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 109	31 068
	Självrisk	0	15 000
	Samfällighetsavgift	8 000	5 000
	Kabel-TV	7 209	5 232
	Bredband	39 477	32 700
		86 795	89 000
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 578	124 008
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 138 479	532 556
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	0	82 503
	Inkassering avgift/hyra	1 487	1 951
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	450	1 955
	Förvaltningsarvode	37 527	36 728
	Administration	2 018	1 050
	Konsultarvode *framtagande flerårsbudget	6 875	80 573
		48 357	204 760

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	447 310	447 310
	Förbättringar	8 844	8 844
		456 154	456 154
Not 6	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 088 438	40 088 438
	Utgående anskaffningsvärde	40 088 438	40 088 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 581 798	-1 125 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-456 154	-456 154
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 037 952	-1 581 802
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 050 485	38 506 639
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 275 862	8 275 862
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 654 000	12 654 000
	Taxeringsvärde mark	4 380 000	4 380 000
		17 034 000	17 034 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 034 000	17 034 000
		17 034 000	17 034 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	30 172	78 407
	Klientmedel hos SBC	118 951	194 299
	Räntekonto hos SBC	80 682	0
		229 806	272 706
Not 8	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	25 378	23 650
	Kabel-TV	701	390
	Bredband	9 938	9 663
	Gasintäkter	27 848	29 816
		63 865	63 519

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	56 280	28 140
	Reservering enligt stadgar	113 594	28 140
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 676	0
	Vid årets slut	119 198	56 280

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,200 %	2 000 000	2 000 000	2025-04-30
	Handelsbanken	1,600 %	225 000	225 000	2023-03-30
	Handelsbanken	3,450 %	500 000	0	2023-01-24
	Summa skulder till kreditinstitut		2 725 000	2 225 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-725 000	-2 000 000	
			2 000 000	225 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 725 000 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	17 265	19 548
	Ränta	9 096	3 267
	Avgifter och hyror	45 808	63 972
		72 169	86 787

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Kommande underhåll under 2023: lagning och byte av virke i trädäck.

Styrelsens underskrifter

Lofsdalen den / 2023

Olle Torbjörn Stenhamre
Ordförande

Ulf Lennart Belfrage
Ledamot

Björn Sefastsson
Ledamot

Axel Ståhlbom
Ledamot

Torbjörn Wilson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mattias Stenhamre
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Panorama 2 Lofsdalen, 769636-4202

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Panorama 2 Lofsdalen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har 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. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Särö, 2023-03-10

Mattias Stenhamre

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	549 000	549 668	390 685
Elintäkter moms	181 000	144 897	131 170
Värmeintäkter	40 000	27 848	29 816
Öresutjämning	0	9	-19
	770 000	722 421	551 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-31 250
Snöröjning/sandning	-48 000	-31 434	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-8 923
Gård	0	-4 438	0
Serviceavtal	-2 340	-2 340	-1 755
Förbrukningsmaterial	0	0	-3 775
	-50 340	-38 212	-45 703
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-5 000	0	0
Lås	0	-13 781	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	-71 842	0
Balkonger/altaner	-40 000	-19 685	0
Mark/gård/utemiljö	0	-47 025	0
	-50 000	-152 332	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-50 676
Värmeanläggning	0	0	0
Tak	-20 000	0	0
Fasad	0	-531 715	0
	-20 000	-531 715	-50 676
Taxebundna kostnader			
El	-178 000	-111 744	-119 893
Gas	-40 000	-33 042	-37 265
Vatten	-68 000	-73 904	-51 048
Sophämtning/renhållning	-20 000	-22 158	-14 963
	-306 000	-240 847	-223 169
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-32 109	-31 068
Självrisk	0	0	-15 000
Samfällighetsavgift	-8 000	-8 000	-5 000
Kabel-TV	-8 400	-7 209	-5 232
Bredband	-38 250	-39 477	-32 700
	-88 650	-86 795	-89 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-80 000	-88 740	-85 240
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	162	-38 768
	-80 000	-88 578	-124 008

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder			-82 503
Inkassering avgift/hyra	0	-1 487	-1 951
Hysesförluster	0	0	0
Förenings kostnader	-2 000	-450	-1 955
Förvaltningsarvode	-44 000	-37 527	-36 728
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	0
Administration	-1 000	-2 018	-1 050
Konsultarvode	0	-6 875	-80 573
	-47 000	-48 357	-204 760
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-448 000	-447 310	-447 310
Förbättringar	-9 000	-8 844	-8 844
	-457 000	-456 154	-456 154
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 098 990	-1 642 990	-1 193 470
RÖRELSERESULTAT	-328 990	-920 569	-641 818
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	0	-333
Ränteintäkter	1 000	712	0
Låneräntor	-109 000	-62 778	-35 600
Räntekostnader skattekonto	0	-127	0
	-108 000	-62 193	-35 933
RESULTAT	-436 990	-982 762	-677 751

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se