



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Rosgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosgården med säte i Enköping org.nr. 769612-0059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2005. Föreningens stadgar registrerades 2016-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängen 20:38	2005-11-14	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 660
31	p-platser	0
22	garageplatser	264
Totalt 110 objekt		4 924

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 14 st 2 rok, 25 st 3 rok, 12 st 4 rok och 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Korsängen GA:1	G:A			Inom Korsängen 20:38 finns sophus, Va-ledningar, fjärrvärmeledningar, dagvattenledningar, infartsvägar med tillhörande parkering, gång- och cykelväg, parkeringsytor samt tele- och bredbandskanalisation.
Enköping Korsängen S:1	Samfällighet		45,44/100	Gemensam mark samt vissa tekniska installationer.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rolf Jönsson	Ordförande
Glen Ärnils	Ledamot
Maud Riesten	Ledamot
Lars-Rune Asp	Ledamot
Susanne Lindberg	Ledamot
Ove Johansson	Suppleant
Filip Ljungström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rolf Jönsson och Maud Riesten samt suppleanterna Ove Johansson och Filip Ljungström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Glen Ärnils, Rolf Jönsson, Maud Riesten, Lars-Rune Asp och Susanne Lindberg.

Revisorer har varit Oudit Revision AB (Carina Sternesjö).

Valberedning har varit Monica Asplund och Britt-Marie Lidmo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 321 370 kr. Underskottet beror främst på högre drifts- och räntekostnader under verksamhetsåret. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 955 299 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 7 895 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % 2023-01-01. Detta visade sig inte räcka till för att täcka kostnadsökningarna på el, värme samt vatten och avlopp. Därtill kom ökade räntekostnader som inte kunnat förutses. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 6% den 2024-01-01.

Ett av våra lån omsattes till en betydligt högre ränta, varför vi beslöt om rörlig ränta (3 mån) med förhoppningen att räntan kommer att sjunka under 2024.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 328 799 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 184 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 7 895 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Den årliga besiktningen som skall ske enligt stadgarna har utförts löpande.

Under året har vi låtit uppgradera trappbelysningen i samtliga trappuppgångar. Stenpollarbelysningen har blivit utbytt. Nya rosor har planterats i anslutning till gräsmattan.

Traditionsenligt arrangerades glöggmingel på uteplatsen i samband med att julgransbelysningen tändes.

Byggnationen på Möbelhus-tomten har gett upphov till diverse problem. Allvarligast var olyckan med betongbilen, vars slang brast och alla fönster och glaspartier i trapphus 7 blev översköljda med betong. Vid rengöringen av taket på cykelgaraget/förrådshuset trampades detta sönder och vi hade svårt att få företaget att inse sitt ansvar. Styrelsen har fått lägga ner mycket arbete för att få ersättning för skadorna. En lastbil körde fast vid utfarten mot Östra Ringgatan och välte mot vår fastighet. Skadorna som uppkom där kommer att åtgärdas av entreprenören PEAB.

Samarbetet med de två övriga bostadsrättsföreningarna på Lilla vägen har utvecklats.

Nästa år

Under 2024 har vi planerat utvändig ommålning av sophuset och tvättstugan, byte av den lilla tvättmaskinen och uppförande av pergola vid uteplatsen. Dessutom sker omsättning av ett av våra lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har två medlemmar avlidit. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-241	-134	-171	-135	-136
Skuldsättning, kr/kvm	7 300	7 365	7 398	7 836	7 869
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 714	7 782	7 817	8 280	8 315
Räntekänslighet, %	11	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	245	162	204	146	144
Årsavgifter, kr/kvm	697	683	683	683	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	702	697	690	689	688
Nettoomsättning, tkr	3 459	3 433	3 397	3 391	3 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	-321	153	-257	-50	34
Soliditet, %	63	63	63	62	62

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. Fg år har detta nyckeltal inte angivits i årsredovisningen.

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	59 314 290	0	0	59 314 290
Upplåtelseavgifter, kr	1 443 499	0	0	1 443 499
Underhållsfond, kr	1 205 362	0	123 437	1 328 799
S:a bundet eget kapital, kr	61 963 151	0	123 437	62 086 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 247 295	152 811	-123 437	1 276 669
Årets resultat, kr	152 811	-152 811	-321 370	-321 370
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 400 106	0	-444 807	955 299
S:a eget kapital, kr	63 363 257	0	-321 370	63 041 887

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 563 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	1 276 669
Årets resultat, kr	-321 370
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	955 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-184 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 895
Balanseras i ny räkning, kr	779 194

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 458 888	3 398 777
Övriga rörelseintäkter	3	56 279	34 643
Summa rörelseintäkter		3 515 167	3 433 420
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 156 286	-1 784 900
Övriga externa kostnader	5	-144 925	-139 400
Personalkostnader och arvoden	6	-75 425	-79 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-874 848	-874 848
Summa rörelsekostnader		-3 251 484	-2 878 284
Rörelseresultat		263 683	555 136
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 591	4 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 644	-407 077
Summa finansiella poster		-585 053	-402 325
Resultat efter finansiella poster		-321 370	152 811
Resultat före skatt		-321 370	152 811
Årets resultat		-321 370	152 811

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	96 515 509	97 390 357
Summa materiella anläggningstillgångar		96 515 509	97 390 357
Summa anläggningstillgångar		96 515 509	97 390 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 808	1 208
Övriga fordringar	10	3 217 895	2 506 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 841	103 490
Summa kortfristiga fordringar		3 346 544	2 611 082
Summa omsättningstillgångar		3 346 544	2 611 082
SUMMA TILLGÅNGAR		99 862 053	100 001 439

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 757 789	60 757 789
Fond för yttre underhåll	12	1 328 799	1 205 362
Summa bundet eget kapital		62 086 588	61 963 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 276 669	1 247 295
Årets resultat		-321 370	152 811
Summa fritt eget kapital		955 299	1 400 106
Summa eget kapital		63 041 887	63 363 257
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 445 641	29 798 997
Summa långfristiga skulder		27 445 641	29 798 997
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 660 000	6 466 644
Leverantörsskulder		172 435	58 612
Skatteskulder		20 247	22 686
Övriga skulder	14	19 078	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	502 765	291 243
Summa kortfristiga skulder		9 374 525	6 839 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 862 053	100 001 439

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-321 370	152 811
Erhållna bidrag	-26 404	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	882 886	874 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>535 112</u>	<u>1 027 659</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-13 404	-3 280
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	118 470	-68 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>640 178</u>	<u>955 451</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Årets kassaflöde	480 178	795 451
Likvida medel vid årets början	2 724 045	1 928 594
Likvida medel vid årets slut	<u>3 204 223</u>	<u>2 724 045</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 111-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 94 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 247 008	3 183 471
Hysesintäkter garage	138 600	138 600
Hysesintäkter p-platser	70 660	69 800
Överlåtelseavgift	2 626	7 004
Öresutjämning	-6	-98
Summa nettoomsättning	3 458 888	3 398 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	26 404	0
Försäkringsersättning	0	29 377
Fakturerade kostnader*	29 875	5 086
Övriga intäkter	0	180
Summa övriga rörelseintäkter	56 279	34 643

*Justering av tidigare upptagen skatt

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	273 095	277 640
Fastighetsskötsel beställning	0	12 285
Gård	0	800
Gemensamma utrymmen	0	338
Serviceavtal	91 607	82 550
Städning	42 000	5 040
Städning enligt beställning	0	1 994
OVK obli. Ventilationskontroll	0	50 000
Hissbesiktning	9 498	8 943
Snörenhållning	16 580	18 852
Förbrukningsmaterial	4 954	1 149
Reparationer	123 044	85 596
Elavgifter	258 337	189 182
Uppvärmning	679 271	419 813
Vatten och avlopp	267 958	186 785
Sophämtning	83 475	85 044
Fastighetsförsäkringar	84 470	82 063
Kabel-TV, bredband m.m	105 492	115 180
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	107 410	101 083
Övriga driftskostnader	1 200	0
Summa driftkostnader	2 148 391	1 724 337
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll el-installationer	7 895	0
Planerat underhåll VVS	0	60 563
Summa underhållskostnader	7 895	60 563
Summa fastighets- och driftkostnader	2 156 286	1 784 900

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kreditupplysning	0	3 112
Medlemsinformation	305	1 450
Juridiska åtgärder	0	17 344
Föreningskostnader	0	1 698
Styrelseomkostnader	0	11 820
Fritids- och trivselkostnader	0	823
Förvaltningsarvode	86 505	67 061
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 310
Administration	0	13 573
Kontorsmaterial och liknande	3 766	0
Telefon och porto	2 253	1 099
Tidningar och tidskrifter, reklam	110	110
Konsultarvoden	248	0
Revisionsarvode extern revisor	18 375	15 000
Övriga exetrna kostnader	33 363	0
Summa övriga externa kostnader	144 925	139 400

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	72 483	65 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	2 942	14 136
Summa personalkostnader och arvoden	75 425	79 136

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	872 225	872 225
Restvärdeavskrivning byggnadsdelar	2 623	2 623
Summa av- och nedskrivningar	874 848	874 848

Not 8 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 292	4 752
Ränteintäkter från skattekonto	299	0
Räntekostnader	-587 644	-407 077
Summa finansiella poster	-585 053	-402 325

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 709 213	97 709 213
Byggnadsinventarier	163 049	163 049
Ingående avskrivning	-8 831 905	-7 957 057
Årets avskrivningar	-874 848	-874 848
Bokförda värden byggnader	88 165 509	89 040 357
Mark	8 350 000	8 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	96 515 509	97 390 357
Taxeringsvärde byggnad	69 912 000	69 912 000
Taxeringsvärde mark	18 338 000	18 338 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 196 185	0
Skattekonto	21 710	5 853
Klientmedel hos SBC	0	1 445 803
Räntekonto hos SBC	0	1 054 728
Summa övriga fordringar	3 217 895	2 506 384

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	5 612	0
Försäkringspremier	80 920	77 117
Kabel-TV avgifter m.m.	26 373	26 373
Förvaltningsavtal	6 310	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 626	0
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	124 841	103 490

Not 12 Yttre underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Vid årets början	1 205 362	1 313 131
Reservering enligt stadgar	184 000	184 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-60 563	-291 769
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	1 328 799	1 205 362

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	35 945 641	36 265 641
Summa långfristiga skulder	35 945 641	36 265 641
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	45 500 000	45 500 000
Summa ställda säkerheter	45 500 000	45 500 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,000	2025-03-01	11 420 000
Handelsbanken	0,970	2025-03-01	9 938 997
Handelsbanken	4,680	2026-09-01	6 246 644
Handelsbanken	1,610	2024-01-30	8 500 000

Summa	36 105 641
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-160 000
Avgår lån för omförhandling 2024	<u>-8 500 000</u>
Totalt	27 445 641

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 35 305 641

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	13 875	0
Avräkning sociala avgifter	5 203	0
Summa övriga skulder	19 078	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	35 567
Arbetsgivaravgifter	0	11 175
Arvode revision	18 375	0
Elavgifter	15 585	29 214
Uppvärmningskostnader	85 562	174 029
Kostnader för vatten och avlopp	23 929	34 294
Förutbetalda hyror och avgifter	294 588	0
Upplupna räntekostnader	64 726	6 964
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>502 765</u>	<u>291 243</u>

Enköping 2024-_____

Rolf Jönsson

Lars-Rune Asp

Susanne Lindberg

Maud Riesten

Glen Ärnils

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____

Carina Sternesjö
Oudit Revision AB

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.

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 star något i årsredovisningen.