

Brf Swedenborg


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Swedenborg
716420-2942

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter till resultaträkning	10-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Swedenborg (716420-2942) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden Första 25 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hornsgatan 49 / Torkel Knutssonsgatan 29.
Mullvaden Första 25 byggdes år 1906.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2027-01-27.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
31	Lägenheter, bostadsrätt	2 414
3	Lägenheter, hyresrätt	269
9	Lokaler, hyresrätt	512

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Sandström	Ordförande
Johan Malmgren	Kassör
Maria Hult	Ledamot
Leonard Hartmanis	Ledamot
Fredrik Thambert	Suppleant
Hanne Eide	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Thambert, Fredrik Sandström, Hanne Eide och Johan Malmgren.

Föreningens firma tecknas av Maria Hult, Fredrik Sandström, Johan Malmgren och Leonard Hartmanis.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Nilsen.

Valberedningen har utgjorts av Gabriella Edwards och Jasmin Lundqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Omvandlade och renoverade/inredde en lokal till bostadsrätt
2022	Renoverat ytskikt och fönster i pigtrapphuset
2020	Slipning av golv i entréerna
2020	Nytt soprum och provisoriskt barnvagnsrum
2020	Ny utformning av gården
2019	Inspektion av rökanaler
2019	Ny port till gården från TK29
2018	Installation av nya entreportar
2018-2016	Brandskyddsbesiktning och åtgärder enligt SBA
2017	Renovering av trapphus
2016	Hissar renoverades
2016	Nya vindslägenheter färdigställdes
2015	Renovering av ytterfönster
2015	Omläggning av tak
2012	Optisk fiber till samtliga lägenheter
2012	Stambyte
2012	Dragning av nya elstigare

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	OVK-besiktning
2025	Tvätt, lagning, omfärgning av putsfasad
2025	Byte av fjärrvärmecentral
2025	Renovering av tvättstuga

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 48 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har omvandlat och renoverat/inrett en lokal till en bostadsrätt.
Försäljning av pigtrapphus till fyra medlemmar har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har höjt årsavgiften med 20% från och med januari 2024.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.
Det negativa resultatet beror även på ökade räntekostnader samt driftskostnader.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 557	2 487	2591	2 546
Resultat efter fin. poster (tkr)	-976	-483	-149	-278
Soliditet (%)	69,9	68,1	68,1	68,4
Årsavgifter kr/kvm brf yta	471	469	522	522
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 047	7 406	7 817	7 880
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 891	9 344	9 420	9 495
Räntekänslighet %	19	20	20	20
Energikostnad kr/kvm	238	193	198	177
Sparande per kvm	65	121	170	107
Årsavgifternas andel i procent	26	27	26	26

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	636 048	-13 553 340	-482 910	55 255 087
Förändring av fond för yttre underhåll			-141 048	141 048		
Balanseras i ny räkning				-482 910	482 910	
Nyupplåtelse av	967 473	2 216 827				3 184 300
Årets resultat					-975 711	-975 711
	<u>66 025 504</u>	<u>5 814 084</u>	<u>495 000</u>	<u>-13 895 202</u>	<u>-975 711</u>	<u>57 463 676</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 895 202
Årets resultat	<u>-975 711</u>
Totalt	-14 870 913
Avsättning till yttre fond	495 000
Uttag ur yttre fond	-439 318
Balanseras i ny räkning	<u>-14 926 595</u>
	-14 870 913

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 557 420	2 487 259
Övriga rörelseintäkter	3	341 357	7 269
Summa rörelseintäkter		2 898 777	2 494 528
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 311 199	-1 879 949
Övriga externa kostnader	5	-71 264	-90 619
Personalkostnader och arvoden	6	-183 988	-136 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-754 653	-619 248
Summa rörelsekostnader		-3 321 104	-2 726 493
Rörelseresultat		-422 327	-231 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 470	5 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 854	-256 817
Summa finansiella poster		-553 384	-250 945
Resultat efter finansiella poster		-975 711	-482 910
Resultat före skatt		-975 711	-482 910
Årets resultat		-975 711	-482 910

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	79 246 056	78 317 413
Summa materiella anläggningstillgångar		79 246 056	78 317 413

Summa anläggningstillgångar

		79 246 056	78 317 413
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-	3 475
Övriga fordringar		132 818	321 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 842	73 545
Summa kortfristiga fordringar		218 660	398 367

Kassa och bank

Kassa och bank	8	2 734 933	2 454 291
Summa kassa och bank		2 734 933	2 454 291

Summa omsättningstillgångar

		2 953 593	2 852 658
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		82 199 649	81 170 071
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 839 588	68 655 288
Fond för yttre underhåll		495 000	636 048
Summa bundet eget kapital		72 334 588	69 291 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 895 202	-13 553 339
Årets resultat		-975 711	-482 910
Summa fritt eget kapital		-14 870 913	-14 036 249
Summa eget kapital		57 463 675	55 255 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 500 000	14 202 500
Summa långfristiga skulder		9 500 000	14 202 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	14 052 500	10 550 000
Leverantörsskulder		341 342	493 823
Skatteskulder		110 671	60 526
Övriga skulder		137 036	73 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594 425	534 267
Summa kortfristiga skulder		15 235 974	11 712 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 199 649	81 170 071

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-422 327	-231 965
Avskrivningar	754 653	619 248
Erlagd ränta och ränteintäkter	-553 384	-250 945
	-221 058	136 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 058	136 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	3 475	-3 475
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	176 232	-15 682
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-152 481	305 433
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	173 470	191 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 362	613 665
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-1 683 296	-652 673
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	3 184 300	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 501 004	-652 673
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-200 000
Årets kassaflöde	280 642	-239 008
Likvida medel vid årets början	2 454 291	2 693 299
Likvida medel vid årets slut	2 734 933	2 454 291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 246 523	1 242 536
Hyror	1 303 360	1 233 822
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 527	10 863
Övriga hyresintäkter	10	38
	<u>2 557 420</u>	<u>2 487 259</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag, elbidrag	19 306	-
Övriga intäkter, pighustrappan, etablering av lokal	322 051	7 269
Summa	341 357	7 269

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	60 128	46 922
Städning	80 802	63 149
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 627	33 410
Trädgårdsskötsel	2 897	3 133
Snöröjning	4 226	4 226
Reparationer	130 057	188 970
El	191 083	109 782
Uppvärmning	520 241	466 963
Vatten	83 635	67 999
Sophämtning	46 764	40 489
Försäkringspremie	63 903	61 372
Fastighetsavgift bostäder	52 437	50 127
Fastighetsskatt lokaler	150 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	29 509	26 638
Kabel-tv/Bredband/IT	111 854	77 042
Förvaltningsarvode ekonomi	66 569	65 204
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 732	6 026
Panter och överlåtelser	10 831	8 455
Förvaltningsarvode teknik	59 910	58 622
Teknisk förvaltning utöver avtal	5 072	13 869
Juridiska åtgärder	158 692	56 889
Övriga externa tjänster	13 912	12 656
	1 871 881	1 611 943
Underhåll		
Bostäder	187 386	-
Lokaler	2 152	-
Gemensamma utrymmen	231 665	-
Tvättstuga	7 972	30 869
Värme	10 143	-
El	-	138 171
Fönster	-	98 966
	439 318	268 006
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 311 199	1 879 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	948	5 308
Konsultarvode	70 316	85 311
Summa	71 264	90 619

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	140 000	104 000
Sociala kostnader	43 988	32 677
	<u>183 988</u>	<u>136 677</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 519 116	44 519 116
-Ombyggnad	2 727 787	1 044 491
-Mark	38 714 249	38 714 249
	<u>85 961 152</u>	<u>84 277 856</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 960 443	-5 341 195
-Årets avskrivning enligt plan	-754 653	-619 248
	<u>-6 715 096</u>	<u>-5 960 443</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 246 056	78 317 413
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 400 000	43 400 000
Mark	94 600 000	94 600 000
	<u>138 000 000</u>	<u>138 000 000</u>
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	<u>138 000 000</u>	<u>138 000 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Affärskonto	12 592	199 300
Kapitalkonto	2 013 954	1 875 346
Avräkningskonto Fastighetsägarna	708 387	379 645
Summa	2 734 933	2 454 291

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	4,74%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,74%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek		0,93%	-	-460 000	460 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,76%	4 702 500		4 702 500
Stadshypotek	2025-07-30	0,85%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,92%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2024-01-02	1,12%	4 010 000	-740 000	4 750 000
			23 552 500	-1 200 000	24 752 500
Varav långfristig del			9 500 000		14 202 500
Varav kortfristig del			14 052 500		10 550 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter	34 800 000	34 800 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

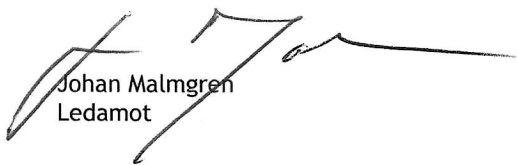
Stockholm 2024-05-28



Fredrik Sandström
Styrelseordförande



Maria Hult
Ledamot

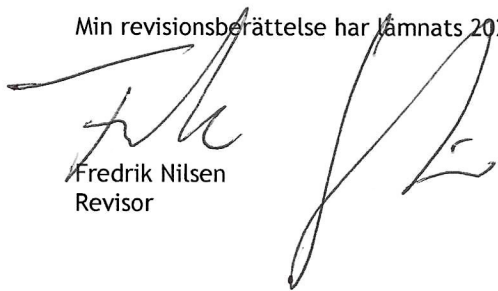


Johan Malmgren
Ledamot



Leonard Hartmanis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-25



Fredrik Nilsen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2023-01-01- -2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2023-01-01- -2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

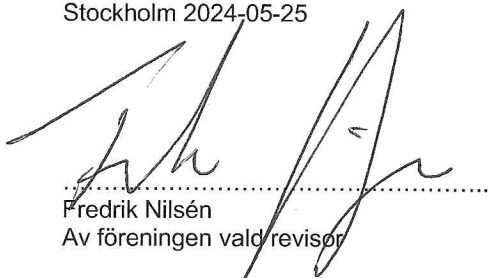
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-25



.....
Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.