

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Swedenborg

716420-2942

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2028-12-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	2 481
2	Lägenheter, hyresrätt	202
4	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 2024-06-10. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Forsberg Ylva.

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nilsen Fredrik.

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 rökkanaler
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
2025	Tvätt, lagning, delvis omfärgning av putsfasad
2025	Byte av fjärrvärmecentral
2025	Riva, bygga upp och inreda hyresrätt som ska ombildas till bostadsrätt.
2025	Underhåll av fastighetens ventilation.
2025	Taksäkerhetsåtgärder
2025	Ny tvättstuga
2025	Uppmätning av ytor

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 20 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 47 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresrätt övergick till föreningen. Den ombildades till bostadsrätt och såldes med tillträdesdatum 20250101.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 732	2 557	2 487	2591
Resultat efter fin. poster (tkr)	-483	-976	-483	-149
Soliditet (%)	70,2	69,9	68,1	68,1
Årsavgifter kr/kvm brf yta	601	471	469	522
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 047	7047	7 406	7 817
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 891	8 891	9 344	9 420
Räntekänslighet %	16	19	20	20
Energikostnad kr/kvm	235	238	193	198
Sparande per kvm	44	65	121	170
Årsavgifternas andel i procent	54	43	27	26

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	66 025 504	5 814 084	495 000	-13 895 202	-975 711	57 463 675
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			55 682	-55 682		
Balanseras i ny räkning				-975 711	975 711	
	672 500	-				672 500
Årets resultat					-482 535	-482 535
Belopp vid årets utgång	66 698 004	5 814 084	550 682	-14 926 595	-482 535	57 653 640

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-14 926 595
Årets resultat	<u>-482 535</u>
Totalt	-15 409 130
Avsättning till yttre fond	495 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-15 904 130</u>
	-15 409 130

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 731 883	2 557 420
Övriga rörelseintäkter	3	42 960	341 357
Summa rörelseintäkter		2 774 843	2 898 777
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 751 475	-2 311 199
Övriga externa kostnader	5	-112 354	-71 264
Personalkostnader och arvoden	6	-185 559	-183 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-684 751	-754 653
Summa rörelsekostnader		-2 734 139	-3 321 104
Rörelseresultat		40 704	-422 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 179	31 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 418	-584 854
Summa finansiella poster		-523 239	-553 384
Resultat efter finansiella poster		-482 535	-975 711
Övriga bokslutsdispositioner		-	-
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-482 535	-975 711
Årets resultat		-482 535	-975 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	78 561 305	79 246 056
Summa materiella anläggningstillgångar		78 561 305	79 246 056
 Summa anläggningstillgångar		 78 561 305	 79 246 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 694	132 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 551	85 842
Summa kortfristiga fordringar		112 245	218 660
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 458 549	2 734 933
Summa kassa och bank		3 458 549	2 734 933
 Summa omsättningstillgångar		 3 570 794	 2 953 593
 SUMMA TILLGÅNGAR		 82 132 099	 82 199 649

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 512 088	71 839 588
Fond för yttre underhåll		550 682	495 000
Summa bundet eget kapital		73 062 770	72 334 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 926 595	-13 895 202
Årets resultat		-482 535	-975 711
Summa fritt eget kapital		-15 409 130	-14 870 913
Summa eget kapital		57 653 640	57 463 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 452 500	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 452 500	9 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	14 100 000	14 052 500
Leverantörsskulder		286 944	341 342
Skatteskulder		52 140	110 671
Övriga skulder		147 992	137 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438 883	594 425
Summa kortfristiga skulder		15 025 959	15 235 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 132 099	82 199 649

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	40 704	-422 327
Avskrivningar	684 751	754 653
Erlagd ränta och ränteintäkter	-523 239	-553 384
	<u>202 216</u>	<u>-221 058</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 216	-221 058
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	3 475
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	106 415	176 232
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-54 398	-152 481
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-203 117	173 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 116	-20 362
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-1 683 296
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	672 500	3 184 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	672 500	1 501 004
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 200 000
Årets kassaflöde	723 616	280 642
Likvida medel vid årets början	2 734 933	2 454 291
Likvida medel vid årets slut	3 458 549	2 734 933

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2024	2023
Årsavgifter	1 492 244	1 246 523
Hyror	1 233 150	1 303 360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 495	7 527
Övriga hyresintäkter	-6	10
	2 731 883	2 557 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag, elbidrag		19 306
Övriga intäkter, pighustrappan, etablering av lokal	42 960	322 051
Summa	42 960	341 357

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	49 174	60 128
Städning	67 636	80 802
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 900	27 627
Trädgårdsskötsel	2 039	2 897
Snöröjning		4 226
Reparationer	164 196	130 057
El	75 476	191 083
Uppvärmning	568 488	520 241
Vatten	105 398	83 635
Sophämtning	42 743	46 764
Försäkringspremie	67 706	63 903
Fastighetsavgift bostäder	53 790	52 437
Fastighetsskatt lokaler	150 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	4 331	29 509
Kabel-tv/Bredband/IT	122 535	111 854
Förvaltningsarvode ekonomi	69 072	66 569
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 405	1 732
Panter och överlåtelser	9 177	10 831
Förvaltningsarvode teknik	61 631	59 910
Teknisk förvaltning utöver avtal		5 072
Juridiska åtgärder	85 268	158 692
Övriga externa tjänster	14 510	13 912
	1 751 475	1 871 881
Underhåll		
Bostäder	-	187 386
Lokaler	-	2 152
Gemensamma utrymmen	-	231 665
Tvättstuga	-	7 972
Värme	-	10 143
	-	439 318
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 751 475	2 311 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	3 203	948
Annonser/Reklam	8 788	
Konsultarvode	10 839	70 316
Besiktnings- och utredningskostnader	84 525	
Revisionarvode	4 999	
Summa	112 354	71 264

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	140 000	140 000
Sociala kostnader	45 559	43 988
	<u>185 559</u>	<u>183 988</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 519 116	44 519 116
-Ombyggnad	2 727 787	2 727 787
-Mark	38 714 249	38 714 249
	<u>85 961 152</u>	<u>85 961 152</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 715 096	-5 960 443
-Årets avskrivning enligt plan	-684 751	-754 653
	<u>-7 399 847</u>	<u>-6 715 096</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 561 305	79 246 056
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

	2024-12-31	2023-12-31
Affärskonto	730 217	12 592
Kapitalkonto	2 049 866	2 013 954
Avräkningskonto Fastighetsägarna	678 466	708 387
Summa	3 458 549	2 734 933

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,94%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2025-02-04	3,94%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,812%	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	2025-01-02	3,95%	4 010 000	-	4 010 000
			23 552 500	-	23 552 500
Varav långfristig del			9 452 500		9 500 000
Varav kortfristig del			14 100 000		14 052 500

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

	2024-12-31	2023-12-31
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025-06-02



Johan Malmgen
Styrelseordförande



Maria Hult
Ledamot

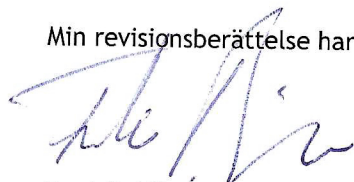


Fredrik Thambert
Ledamot



Leonard Hartmanis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-30



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 2024-01-01- -2024-12-31.

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 årsredovisningen. 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 2024-12-31 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 2024-01-01- -2024-12-31.

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 2025-05-30



.....
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.