

BRF Baggen 14

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

# **Brf Baggen 14**

716403-4055

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Kassaflödesanalys          | 9     |
| Noter                      | 10-13 |
| Noter till resultaträkning | 11-12 |
| Underskrifter              | 14    |

Styrelsen för Brf Baggen 14 (716403-4055) 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 1989-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Baggen 14 i Stockholms kommun, omfattande adressen Roslagsgatan 17 / Roslagsgatan 17 A.  
Baggen 14 byggdes år 1907.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2035-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 30    | Lägenheter, bostadsrätt | 1 751           |
| 1     | Lägenheter, hyresrätt   | 37              |
| 4     | Lokaler, hyresrätt      | 635             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-27. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn                | Roll      |
|---------------------|-----------|
| Andersson Margareta | Ledamot   |
| Järvenpää Arja      | Ledamot   |
| Glans Caroline      | Ledamot   |
| Kvarnberg Josephine | Ledamot   |
| Granered Henrik     | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Granered Henrik.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Flodqvist Emil.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                        |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Säkerhetsdörrar till 20 st av medlemmarna.<br>Medlemmarna stod för 70% och föreningen för 30% |
| 2019 | Diverse OVK åtgärder Godkänd OVK 2019-12-16                                                   |
| 2018 | Ommålning av båda taken                                                                       |
| 2017 | Taksäkerhet                                                                                   |
| 2016 | Modernisering av hiss                                                                         |
| 2015 | Puts och renovering av fasad gårdshuset                                                       |
| 2013 | Installation av eluppvärmning i stuprör på gathuset mot gård                                  |
| 2006 | Stambyte (Vatten och avlopp) i merparten av lägenheterna                                      |
| 2002 | Renovering av gårdar                                                                          |
| 2000 | Balkonger ( 2011 ytterligare 5 balkonger och 2016 ytterligare en                              |
| 1998 | Ombyggnad av vind i gathus till 2 st lägenheter                                               |
| 1990 | Nytt tak på gårdshus                                                                          |
| 1985 | Nytt tak på gathus                                                                            |

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd                                                                 |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| 2024-2025 | Nya fönster gårdshusets trapphus.                                      |
| 2026      | Fasadrenovering gårdssidan av gathuset samt gårdshuset mot innergården |
| 2026      | Renovering mur på innergården                                          |

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 47 st. Under året har 7 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Driftia Förvaltnings AB               |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Brandsäkerhet         | Brandsäkra AB                         |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till 145 053 kr, i resultatet ingår avskrivningar med 97 754 kr. Under året har nya dörrar köpts in vilket uppgick till en kostnad av 249 000 kronor som påverkar resultatet negativt. Styrelsens syn är att föreningens ekonomi är i balans med dessa poster i beaktning.

### Flerårsöversikt

|                                                       | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                                 | 1 279 | 1 238 | 1 159 | 1 130 |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                      | -145  | 134   | 49    | 162   |
| Soliditet (%)                                         | 98,8  | 99    | 98    | 99    |
| Årsavgifter kr/kvm                                    | 220   | 220   |       |       |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                         | -     | 0     |       |       |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                          | -     | 0     |       |       |
| Räntekänslighet %                                     | -     | 0     |       |       |
| Energikostnad kr/kvm                                  | 60    | 51    |       |       |
| Sparande per kvm                                      | -20   | 181   |       |       |
| Årsavgifternas andel i %<br>av totala rörelseintäkter | 30    | 32    |       |       |

### Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|-------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                      | 11 703 508           | 7 515 820                    | 1 278 699                      | -3 133 106             | 133 877           | 17 498 799        |
| <br>Resultatdisposition enl<br>föreningsstämman |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll       |                      |                              | 255 294                        | -255 294               |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                      |                      |                              |                                | 133 877                | -133 877          |                   |
| Årets resultat                                  |                      |                              |                                |                        | -145 053          | -145 053          |
| <br>Belopp vid<br>årets utgång                  | <u>11 703 508</u>    | <u>7 515 820</u>             | <u>1 533 993</u>               | <u>-3 254 523</u>      | <u>-145 053</u>   | <u>17 353 746</u> |

## Resultatdisposition

|                                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <hr/> <i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i> |                    |
| Ansamlade förlusten                                                   | -3 254 522         |
| Årets vinst                                                           | <u>-145 053</u>    |
| Totalt                                                                | <b>-3 399 575</b>  |
| Behandlas så att:                                                     |                    |
| - avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)                 | 255 294            |
| - uttag ur yttre fond                                                 | -342 716           |
| - i ny räkning överföres                                              | <u>-3 312 153</u>  |
| Summa                                                                 | <b>-3 399 575</b>  |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 278 807                         | 1 237 686                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 31 339                            | 24 920                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 310 146</b>                  | <b>1 262 606</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4          | -1 271 174                        | -941 714                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -29 933                           | -39 750                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -76 264                           | -65 432                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -97 754                           | -97 752                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 475 125</b>                 | <b>-1 144 648</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-164 979</b>                   | <b>117 958</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 19 942                            | 15 979                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -17                               | -60                               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>19 925</b>                     | <b>15 919</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-145 054</b>                   | <b>133 877</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-145 054</b>                   | <b>133 877</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-145 053</b>                   | <b>133 877</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 7          | 14 477 447        | 14 575 201        |
| Inventarier, maskiner och installationer     |            | -                 | -                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 14 477 447        | 14 575 201        |
| <br>Summa anläggningstillgångar              |            | <br>14 477 447    | <br>14 575 201    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 6 490             | 16 167            |
| Övriga fordringar                            |            | 1 176 122         | 1 234 528         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 23 392            | 85 789            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 1 206 004         | 1 336 484         |
| <br><i>Kassa och bank</i>                    | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 879 256         | 1 854 340         |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 879 256         | 1 854 340         |
| <br>Summa omsättningstillgångar              |            | <br>3 085 260     | <br>3 190 824     |
| <br>SUMMA TILLGÅNGAR                         |            | <br>17 562 707    | <br>17 766 025    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 19 219 328        | 19 219 328        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 533 993         | 1 278 699         |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 20 753 321        | 20 498 027        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -3 254 523        | -3 133 106        |
| Årets resultat                               |            | -145 053          | 133 877           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -3 399 576        | -2 999 229        |
| Summa eget kapital                           |            | 17 353 745        | 17 498 798        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 33 514            | 98 606            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 175 448           | 168 621           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 208 962           | 267 227           |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |            | 17 562 707        | 17 766 025        |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -164 978                          | 117 958                           |
| Avskrivningar                                                                       | 97 754                            | 97 752                            |
| Erlagd ränteintäkter                                                                | 19 942                            | 15 979                            |
| Erlagd ränta                                                                        | -17                               | -60                               |
|                                                                                     | <u>-47 299</u>                    | <u>231 629</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-47 299</b>                    | <b>231 629</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | 9 677                             | 7 739                             |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 72 225                            | -44 776                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -65 092                           | -41 136                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 10 964                            | 4 611                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-19 525</b>                    | <b>158 067</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-19 525</b>                    | <b>158 067</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 029 792</b>                  | <b>2 871 725</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 010 267</b>                  | <b>3 029 792</b>                  |

Transaktionskontot som redovisas som Övriga fordringar räknas in som likvida medel.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning.

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*

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

#### *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 parentes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%              | (1%)                |
| Garage                       | 1%              | (1%)                |
| Balkong                      | 20%             | (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

|                                        | <i>2024</i>      | <i>2023</i>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 393 174          | 393 212          |
| Hyror                                  | 877 539          | 831 327          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 094            | 13 147           |
|                                        | <b>1 278 807</b> | <b>1 237 686</b> |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | <i>2024</i>   | <i>2023</i>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Erhållna bidrag       | 2 790         |               |
| Försäkringsersättning | 11 076        | 10 400        |
| Övrigt                | 17 473        | 14 520        |
| <b>Summa</b>          | <b>31 339</b> | <b>24 920</b> |

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2024             | 2023           |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                |
| Fastighetsskötsel                                | 93 889           | 50 262         |
| Städning                                         | 73 816           | 70 819         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 33 560           | 34 013         |
| Trädgårdsskötsel                                 | 618              | -              |
| Snöröjning                                       | 5 438            | 25 062         |
| Reparationer                                     | 78 335           | 140 619        |
| El                                               | 57 014           | 63 461         |
| Vatten                                           | 88 708           | 59 112         |
| Sophämtning                                      | 100 590          | 110 667        |
| Försäkringspremie                                | 37 743           | 34 409         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 50 530           | 49 259         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 48 980           | 48 980         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 15 887           | 9 989          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 84 730           | 59 054         |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 86 997           | 83 373         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               |                  | 2 040          |
| Panter och överlåtelser                          | 12 176           | 12 704         |
| Juridiska åtgärder                               | 52 200           | 3 038          |
| Övriga externa tjänster                          | 7 247            | 12 353         |
|                                                  | <b>928 458</b>   | <b>869 214</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                |
| Bostäder                                         | 3 750            | -              |
| Installationer                                   | 249 000          | -              |
| Lås                                              | 3 965            | -              |
| Källaren                                         | 86 001           | 72 500         |
|                                                  | <b>262 716</b>   | <b>72 500</b>  |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 271 174</b> | <b>941 714</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2024          | 2023          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 2 388         | -             |
| Konsultarvode   | -             | 3 500         |
| Revisionarvode  | 27 545        | 36 250        |
| <b>Summa</b>    | <b>29 933</b> | <b>39 750</b> |

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode         | 57 300        | 52 500        |
| Övrigt arvode styrelse | 4 514         | -             |
| Sociala kostnader      | 14 450        | 12 932        |
|                        | <b>76 264</b> | <b>65 432</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 7 972 999         | 7 972 999         |
| -Ombyggnad                              | 2 175 988         | 2 175 988         |
| -Mark                                   | 6 692 308         | 6 692 308         |
|                                         | 16 841 295        | 16 841 295        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 266 094        | -2 168 342        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -97 754           | -97 752           |
|                                         | -2 363 848        | -2 266 094        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>14 477 447</b> | <b>14 575 201</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 25 521 000        | 25 521 000        |
| Mark                                    | 59 577 000        | 59 577 000        |
|                                         | 85 098 000        | 85 098 000        |
| Bostäder                                | 80 200 000        | 80 200 000        |
| Lokaler                                 | 4 898 000         | 4 898 000         |
|                                         | 85 098 000        | 85 098 000        |

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

### Not 9 Kassa och bank

|                 | 2024             | 2023             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Sparkonto (SEB) | 1 879 256        | 1 854 340        |
| <b>Summa</b>    | <b>1 879 256</b> | <b>1 854 340</b> |

## Underskrifter

Stockholm datum enligt digital signatur

Arja Järvenpää

Margareta Andersson

Caroline Glans

Josephine Kvarnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Anders Lindgren  
Internrevisor



# 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.