

Brf S:t Eriksplan 5



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf St Eriksplan 5
769606-1071

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf S:t Eriksplan 5 (769606-1071) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 2000-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Loket 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksplan 5. Loket 11 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	1 524
3	Lokaler, hyresrätt	245

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Viktor Lundberg	Kassör
Karolina Berg	Suppleant
Jenny Ahlström	Suppleant
Eva Ethel Birgitta Danielson	Ledamot
Corada Jönhagen	Suppleant
Anders Kassman	Ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Viktor Lundberg, Eva Ethel Birgitta Danielson och Anders Kassman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jörgen Götehed och Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Tony Jansson och Per Bredberg.

AK

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Målning av trapphus
2017	Hissreparationer, polering av stengolv i trapphus
2015	Brandklassat glas i trapphus
2014	Takrenovering och säkerhetsdörrar till alla lägenheter
2013	Fönsterrenovering, båda sidor
2010	Stambyte och renovering tvätstuga
2008	Fasadrenovering gatusida
2007	Nya balkonger
2006	Nya eldragningar för trapphusrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Fasadrenovering, gårdssida

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 37 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsservice	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en av våra lokalhyresgäster, Taco Bar, haft problem som inneburit upprepade förseningar av hyresinbetalningarna. Bostadsrättsföreningen har därför tvingats avhysa lokalhyresgästen och därefter hamnat i en ännu ej avgjord hyrestvist. Tvisten har inte resulterat i något inkomstbortfall för föreningen men vissa kostnader för tvistemålet.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 081	1 066	1 055	1 025
Resultat efter fin. poster (tkr)	20	-10	-12	-77
Soliditet (%)	89,9	90	9	90

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 147 312	4 618 159	262 073	-641 955	-9 714	28 375 875
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			189 075	-189 075		
Balanseras i ny räkning				-9 714	9 714	
Årets resultat					20 487	20 487
Belopp vid årets utgång	24 147 312	4 618 159	451 148	-840 744	20 487	28 396 362

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-840 744
Årets resultat	20 486
Totalt	-820 258
Avsättning yttre fond	189 075
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-1 009 333
Summa	-820 258

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 080 840	1 066 315
Övriga rörelseintäkter	3	5 254	17 515
Summa rörelseintäkter		1 086 094	1 083 830
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-750 886	-800 244
Övriga externa kostnader	5	-73 826	-27 836
Personalkostnader och arvoden	6	-3 960	-30 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 124	-188 121
Summa rörelsekostnader		-1 016 796	-1 046 201
Rörelseresultat		69 298	37 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 329	1 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 140	-48 422
Summa finansiella poster		-48 811	-47 343
Resultat efter finansiella poster		20 487	-9 714
Resultat före skatt		20 487	-9 714
Årets resultat		20 487	-9 714

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 133 862	30 319 430
Inventarier, maskiner och installationer	8	20 416	22 268
Summa materiella anläggningstillgångar		30 154 278	30 341 698
Summa anläggningstillgångar		30 154 278	30 341 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 384	36 868
Övriga fordringar	9	1 138 617	901 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 775	45 316
Summa kortfristiga fordringar		1 209 776	983 630
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		213 176	215 126
Summa kassa och bank		213 176	215 126
Summa omsättningstillgångar		1 422 952	1 198 756
SUMMA TILLGÅNGAR		31 577 230	31 540 454

12

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 765 471	28 765 471
Fond för yttre underhåll		451 148	262 073
Summa bundet eget kapital		29 216 619	29 027 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-840 744	-641 955
Årets resultat		20 487	-9 714
Summa fritt eget kapital		-820 257	-651 669
Summa eget kapital		28 396 362	28 375 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 100 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 100 000	2 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	800 000	-
Leverantörsskulder		45 144	68 022
Skatteskulder		20 535	13 183
Övriga skulder		9 055	25 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 134	157 660
Summa kortfristiga skulder		1 080 868	264 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 577 230	31 540 454



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.

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 21,4 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	0,84%	(0,84%)
Säkerhetsdörrar	2%	(2%)

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.

K

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	599 659	591 710
Hyror	456 212	472 043
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 473	2 557
Övriga hyresintäkter	20 496	5
	1 080 840	1 066 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt - andrahandsuthyrning	5 254	17 515
Summa	5 254	17 515

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	20 425	16 031
Städning	47 290	33 821
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 407	24 940
Reparationer	34 475	97 664
El	24 118	24 510
Uppvärmning	191 029	203 968
Vatten	47 123	50 421
Sophämtning	32 781	37 911
Fettavskiljare	-	961
Försäkringspremie	33 708	33 312
Fastighetsavgift bostäder	40 012	38 556
Fastighetsskatt lokaler	48 250	48 250
Övriga fastighetskostnader	60	6 737
Kabel-tv/Bredband/IT	57 978	57 856
Förvaltningsarvode ekonomi	84 425	82 470
Panter och överlåtelser	1 478	4 185
Juridiska åtgärder	62 923	27 900
Övriga externa tjänster	9 404	10 751
	750 886	800 244
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	750 886	800 244

ix

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	1 713
Konsultarvode	53 826	8 123
Revisionarvode	20 000	18 000
Summa	73 826	27 836

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	3 960	23 000
Sociala kostnader	-	7 000
Summa	3 960	30 000

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 130 920	21 130 920
-Mark	11 109 294	11 109 294
	32 240 214	32 240 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 920 784	-1 735 216
-Årets avskrivning enligt plan	-185 568	-185 568
	-2 106 352	-1 920 784
Redovisat värde vid årets slut	30 133 862	30 319 430
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 337 000	19 337 000
Mark	43 688 000	43 688 000
	63 025 000	63 025 000
Bostäder	58 200 000	58 200 000
Lokaler	4 825 000	4 825 000
	63 025 000	63 025 000

PK

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 459	50 459
-Nyanskaffningar	704	-
	<u>51 163</u>	<u>50 459</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 191	-25 638
-Årets avskrivning enligt plan	-2 556	-2 553
	<u>-30 747</u>	<u>-28 191</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 416	22 268

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 694	23 694
Övriga kortfristiga fordringar	-	-50
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 114 923	877 802
	<u>1 138 617</u>	<u>901 446</u>

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 600	2 600
Sparkonto	210 576	212 526
Summa	213 176	215 126

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-08	1,90%	800 000		800 000
Stadshypotek	2022-09-30	0,950%	2 100 000		2 100 000
			<u>2 900 000</u>		<u>2 900 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-800 000		

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



Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter	5 900 000	5 900 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

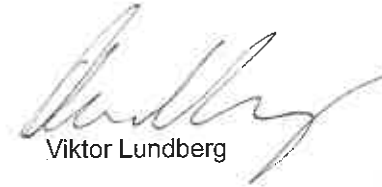
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-04-13



Anders Kassman



Viktor Lundberg



Eva Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-04



Joakim Häll
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf S:t Eriksplan 5, org.nr. 769606-1071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Eriksplan 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Enriksplan 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5-2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
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 driftkostnader, 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. Hitt 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.