

Brf Posten 11



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Posten 11
769611-6305

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

AC JA P
lw

Styrelsen för Brf Posten 11 (769611-6305) 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 2004-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-29. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Posten 11 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Rosengatan 3 A,B. Posten 11 byggdes år 1937. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	1 118
3	Lokaler, hyresrätt	146

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 11 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-06-10. 11 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades ändringar av stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jacob Elias Andersson	Ledamot
Isabelle Waldenström	Ordförande
Hampus Bergström	Suppleant
Alexander Clausén	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Isabelle Waldenström.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anna Forsslund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018–	Uppdaterad underhållsplan
2018–	Godkänd OVK-besiktning
2018–	Energideklaration genomförd

JH
AC LW

2016–	Byte av samtliga fönster i fastigheten
2013–	Stampsplning enligt gällande underhållsplan
2000–	Stambyte av avloppsstammar ink. byte av varm- och kallvattenrör

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Fasadrenovering
2022–	Målning takplåt

Årsavgifter

Under nästa år kommer eventuellt avgiftsförändring att ske.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 46 st. Under året har 4 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 44 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Inspektion fjärrvärmesystem	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Lokalvård	Pure Maintenance AB
Avfallshantering	Sundbyberg Vatten & Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avtal med ny ekonomisk förvalrare tecknats. Från och med 2021-01-01 ansvarar Kanold Redovisning AB för föreningens ekonomiska förvaltning.

FA
ALW

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 153	1 142	1 171	1 153
Resultat efter fin. poster (tkr)	134	79	38	137
Soliditet (%)	53,1	53	52,6	52,5

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	10 070 760	1 331 250	-3 252 590	79 604	8 229 023
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		443 750	-443 750		
Balanseras i ny räkning			79 603	-79 604	
Årets resultat				133 711	133 711
Belopp vid årets utgång	10 070 760	1 775 000	-3 616 737	133 711	8 362 734

7 JA
ACW

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 616 737
Årets resultat	133 712
Totalt	-3 483 025
Avsättning till yttre fond	77 446
Uttag ur yttre fond	-122 925
Balanseras i ny räkning	-3 437 546
Summa	-3 483 025

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

7 JA
ALW

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	1 152 771	1 142 244
Summa rörelseintäkter		1 152 771	1 142 244
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-818 514	-895 230
Övriga externa kostnader	4	-20 617	-24 480
Personalkostnader och arvoden		-31 451	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 917	-101 874
Summa rörelsekostnader		-974 499	-1 021 584
Rörelseresultat		178 272	120 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 833	16 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 394	-57 533
Summa finansiella poster		-44 561	-41 056
Resultat efter finansiella poster		133 711	79 604
Resultat före skatt		133 711	79 604
Årets resultat		133 711	79 604

F JA
ALW

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	5	13 993 381	14 095 249
Inventarier, maskiner och installationer	6	120 876	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 114 257	14 095 249
Summa anläggningstillgångar		14 114 257	14 095 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 115	-
Övriga fordringar	7	1 469 619	1 399 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 790	29 824
Summa kortfristiga fordringar		1 514 524	1 429 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		127 239	-
Summa kassa och bank		127 239	-
Summa omsättningstillgångar		1 641 763	1 429 558
SUMMA TILLGÅNGAR		15 756 020	15 524 807

JK
AC LW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 070 760	10 070 760
Fond för yttre underhåll		1 775 000	1 331 250
Summa bundet eget kapital		11 845 760	11 402 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 616 737	-3 252 590
Årets resultat		133 711	79 604
Summa fritt eget kapital		-3 483 026	-3 172 986
Summa eget kapital		8 362 734	8 229 024
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	5 500 000	-
Leverantörsskulder		134 708	37 769
Skatteskulder		62 608	117 448
Övriga skulder		-	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 970	139 726
Summa kortfristiga skulder		5 893 286	295 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 756 020	15 524 807

H JA
ACW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2020:1 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	1%	(1,0%)
Tvättmaskin	20%	(0%)

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.

JK
ACW

Noter till resultaträkning Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	1 002 213	715 320
Hyror	121 454	159 375
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 963	8 832
Drift bostadrätter, avser jan-juni	-	258 649
Övriga hyresintäkter	24 141	68
	<u>1 152 771</u>	<u>1 142 244</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	39 325	39 791
Städning	48 891	64 748
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	5 875
Trädgårdsskötsel	-	249
Reparationer	7 575	18 661
El	80 173	102 421
Uppvärmning	197 442	201 735
Vatten	100 496	77 150
Sophämtning	60 642	68 152
Försäkringspremie	26 594	26 939
Fastighetsavgift bostäder	45 728	44 064
Fastighetsskatt lokaler	16 880	16 880
Övriga fastighetskostnader	5 496	8 555
Kabel-tv/Bredband/IT	89 169	88 139
Förvaltningsarvode ekonomi	66 518	65 026
Panter och överlåtelser	3 843	8 138
Förvaltningsarvode teknik	25 000	18 694
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	4 500
Övriga externa tjänster	4 742	9 325
	<u>818 514</u>	<u>869 042</u>
Underhåll		
Lås	-	26 188
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>818 514</u>	<u>895 230</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 980	1 980
Konsultarvode	1 694	9 375
Besiktning- och utredningskostnader	1 943	-
Revisionarvode	15 000	13 125
Summa	<u>20 617</u>	<u>24 480</u>

F JA
ALW

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 186 284	10 186 284
-Mark	5 170 286	5 170 286
	<u>15 356 570</u>	<u>15 356 570</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 261 321	-1 159 453
-Årets avskrivning enligt plan	-101 868	-101 868
	<u>-1 363 189</u>	<u>-1 261 321</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 993 381	14 095 249
 Taxeringsvärde		
Byggnader	11 775 000	11 775 000
Mark	14 113 000	14 113 000
	<u>25 888 000</u>	<u>25 888 000</u>
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Lokaler	1 688 000	1 688 000
	<u>25 888 000</u>	<u>25 888 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	229 590	229 590
-Nyanskaffningar	122 925	-
	<u>352 515</u>	<u>229 590</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 590	-229 584
-Årets avskrivning enligt plan	-2 049	-6
	<u>-231 639</u>	<u>-229 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	120 876	-

Not 7 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 469 619	1 398 816
Skattekonto	-	918
	<u>1 469 619</u>	<u>1 399 734</u>

JK
KLW

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea			-		5 500 000
Nordea	2023-04-19	1,23%	1 500 000		1 500 000
			1 500 000		7 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld					
Nordea	2021-10-20	0,80%	5 500 000		
			5 500 000		

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 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av coronaviruset, Covid-19, kommer att få en viss negativ effekt på föreningens resultat på det nya räkenskapsåret, men kan i dagsläget inte bedöma omfattningen.

JK
AL
W

Underskrifter

Stockholm 2021-03-18



Jacob Andersson




Isabelle Waldenström



Alexander Clausén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-29



Anna Forslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Posten 11
Org. nr 769611-6305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Posten 11 för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 revisionssed 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Posten 11 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Posten 11 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 29 mars 2021



Anna Forslund
Auktoriserad 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. 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.