

Brf Smeden



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

# Brf Smeden

769605-9364

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Smeden (769605-9364) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus ordna ett gemensamt boende och upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Staben 1 i Stockholms kommun, omfattande adressen Smedsbacksgatan 11. Staben 1 byggdes år 1939.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2056-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	2 422
4	Antal p-platser	
5	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-22. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Öjmyr Hans	Ordförande
Hansson Arvid	Kassör
Seger Bobo	Ledamot
Retlev Sten	Ledamot
Aderum Anton	Ledamot
Tillander Kristina	Ledamot
Wallmark Jan	Suppleant
De la Torriente Maria	Suppleant

Rudenschöld Sonie  
Andreasson Johan

Suppleant  
Suppleant

Föreningens firma tecknas av Öjmyr Hans och Hansson Arvid.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening; Hans Öjmyr och Arvid Hansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Reberg Michael och Patrick Cornelius.

Valberedningen har utgjorts av Filip Patriksson och Joakim Lindström.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Renovering av gamla torkrummet
2025	Renovering av gamla styrelserummet
2024	Installation av sensorer i lägenheter för att effektivisera fjärrvärme
2024	Godkänd Inspektion av stadsgasledningar
2024	Ny tvättmaskin till tvättstugan
2023	Stamspolning
2023	Nytt sophus för att hantera nya avfallsregler
2022	Fönsterinspektion med syfte att utreda om fönster kan renoveras i stället för att bytas ut
2022	Ny platta för sopstation
2022	Hissreparation
2021-2022	Inspektioner och grundliga besiktningar av fastigheten för att säkerställa behoven inför fasadrenovering, balkongrenovering, fönsterrenovering, takrenovering
2021-2022	OVK-besiktning samt åtgärder
2020	Valt projektledare inför kommande fasadrenovering
2020	Energimätning av fastigheten
2020	Ny kod-display till entre'n
2020	Köpt in nya brandvarnare till samtliga lägenheter plus övriga utrymmen.
2019	Nytt torkskåp i tvättstugan
2018	Upprustning och ommålning av garagedörrar
2018	Ny energideklaration utförd
2018	Ny tvättmaskin installerad i tvättstuga
2018	Omfattande upprepning och omplantering i trädgård
2017	Godkänd egenkontrollarbete av miljöförvaltning
2016	Installation av ny ytterbelysning

2016	Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter samt postboxar
2016	Installation av ett digitalt tvättbokningssystem
2015	Godkänd OVK-besiktning
2014	Fasad- samt balkongutredning med resultat att inga större åtgärdsbehov föreligger i närtid
2014	Införande av ny lösning för hantering av hushållsavfall
2013	Ny entréport
2011	Avloppsstammar bytta i hela källarplanet inklusive garageplatser
2008	Omläggning av tak, målningsreovering yttertak
2006	Ommålning trapphus
2003	Elstambyte, stigare till/inne i lägenheter bytta enligt senaste standard
2003	Renovering av fönster, målning mm av samtliga fönster
2003	Renovering av balkonger, nya ytskikt samt blästrade och målade räcken
2003	Rörstambyte, utbyte av alla VA och avloppsstammar

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Fasadrenovering, Balkongrenovering, Fönsterrenovering, Takrenovering

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 10 procent.

Inför nästa 2026 år har styrelsen ännu inte fattat beslut om eventuellt höjda avgifter.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 60 st. Under året har 3 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 63 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hisskötsel	Hissen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Brandskyddsarbete	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Trädgårdsskötsel, snöröjning	Två Smålänningar
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Söderberg & Partners
Snöröjning yttertak	Lindfors Plåtslageri AB
SBA	Akono

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredband har installerats i tvättstugan, 21 jan

Uppsägning av avtal med Akons om Systematiskt brandskyddsarbete, 18 feb

Beslut om rensning av cykelförråd 15 april

Sotning av samtliga eldstäder, 18 nov

Brf behövde tidigt på året söka om nytt bygglov då brister hade upptäckts i den första ansökan vid byte av projektledare och arkitekt. Detta blev klart först i oktober på grund av fördröjningar hos stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad.

Brf har fått godkänt från medlemmarna både enskilt och vid stämma att göra förändringarna på fönster och balkonger som krävs för renoveringen.

Brf har bytt projektledare till Yezdan Yatan på Fastighetsägarna, som har arbetat om förfrågningsunderlaget och skickat ut nya anbudsfrågningar, vilket vi väntar svar på tidigt 2026.

Ett nytt lån på 200 tkr togs för att hantera kassaflödet vid extraordinära kostnader i samband med ansökan om nytt bygglov och andra projekteringskostnader som renoveringar av torkrum och gamla styrelserummet, som kommer att användas av byggarna under renoveringen.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust består av 502 595 och kommer sig av kostnader för projektledning inför renoveringsarbetet och nya regler för avskrivningar.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 641	2 311	2 142	1 989
Resultat efter fin. poster (tkr)	-503	-151	-47,29	-259
Soliditet (%)	71,9	72,4	72,4	72,4
Årsavgifter kr/kvm	996	861	793	728
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 681	3599	3 549	3 571
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 681	3 599	3 681	3 704
Räntekänslighet %	4	4	5	5
Energikostnad kr/kvm	267	264	235	219
Sparande per kvm	143	96	138	46
Årsavgifternas andel i procent - av totala rörelseintäkter	91%	90	89	89

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 687 979	103 500	2 613 170	-1 746 609	-150 664	24 507 376
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			199 010	-199 010		
Balanseras i ny räkning				-150 664	150 664	
Årets resultat					-502 595	-502 595
Belopp vid årets utgång	23 687 979	103 500	2 812 180	-2 096 283	-502 595	24 004 781

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i>	
Ansamlad förlust	-2 096 283
Årets förlust	<u>-502 595</u>
Totalt	<b>-2 598 878</b>
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	199 010
- i ny räkning överföres	<u>-2 797 888</u>
Summa	<b>-2 598 878</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 641 353	2 311 281
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 641 353</b>	<b>2 311 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 636 771	-1 325 160
Övriga externa kostnader	4	-460 537	-416 183
Personalkostnader och arvoden		-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-767 236	-384 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 910 541</b>	<b>-2 171 695</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-269 188</b>	<b>139 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 448	8 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 855	-299 037
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 407</b>	<b>-290 250</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-502 595</b>	<b>-150 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-502 595</b>	<b>-150 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-502 595</b>	<b>-150 664</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	32 243 110	32 990 023
Inventarier, maskiner och installationer	6	57 734	78 058
Summa materiella anläggningstillgångar		32 300 844	33 068 081
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		32 303 644	33 070 881
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 186	-
Övriga fordringar		2 833	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 624	75 237
Summa kortfristiga fordringar		67 643	76 269
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		1 022 859	689 815
Summa kassa och bank		1 022 859	689 815
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 090 502	766 084
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		33 394 146	33 836 965

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 791 479	23 791 479
Fond för yttre underhåll		2 812 180	2 613 170
Summa bundet eget kapital		26 603 659	26 404 649
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 096 283	-1 746 609
Årets resultat		-502 595	-150 664
Summa fritt eget kapital		-2 598 878	-1 897 273
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 004 781</b>	<b>24 507 376</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 113 558	-
Summa långfristiga skulder		5 113 558	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	3 802 371	8 715 929
Leverantörsskulder		107 170	268 010
Skatteskulder		8 020	4 354
Övriga skulder		-	8 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 246	332 971
Summa kortfristiga skulder		4 275 807	9 329 589
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 394 146</b>	<b>33 836 965</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-269 188	139 586
Avskrivningar	767 236	384 355
Erlagd ränta och ränteintäkter	-233 407	-290 250
	<u>264 641</u>	<u>233 691</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>264 641</b>	<b>233 691</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 186	5 044
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	11 813	-26 181
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-160 840	20 241
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	20 616	86 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133 044</b>	<b>319 426</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-58 453
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-58 453</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna nya långfristiga lån	200 000	-
Amortering av låneskulder	-	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>333 044</b>	<b>60 973</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>689 815</b>	<b>628 842</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 022 859</b>	<b>689 815</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### *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>
Stomme & grund	0,99%
Stamledningar Värme	2,93%
Stamledningar VA	2,71%
Fasader	73,29%
Fönster	73,29%
Yttertak	73,29%
El	2,62%
Balkong	73,29%
Ventilation	7,33%
Hiss	4,89%

## 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

	2025	2024
Årsavgifter	2 412 849	2 084 242
Hyror	217 500	211 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 349	14 303
Övriga intäkter	4 655	836
	<u>2 641 353</u>	<u>2 310 981</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	86 942	52 765
Städning	49 775	47 932
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 556	27 339
Trädgårdsskötsel	47 259	44 880
Snöröjning	23 424	25 060
Reparationer/Vattenskada	175 106	40 376
El	56 165	47 524
Uppvärmning	489 335	494 362
Vatten	101 264	96 886
Sophämtning	45 120	39 860
Försäkringspremie	77 896	67 545
Fastighetsavgift bostäder	75 856	71 720
Fastighetsskatt lokaler	7 140	7 610
Övriga fastighetskostnader	34 451	3 759
Kabel-tv/Bredband/IT	110 045	105 056
Förvaltningsarvode ekonomi	70 761	68 751
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 844	7 488
Panter och överlåtelser	8 406	14 325
Juridiska åtgärder	15 619	-
Övriga externa tjänster	25 119	16 638
	<u>1 555 083</u>	<u>1 279 876</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	45 283
Tak och fasader	81 688	-
	<u>81 688</u>	<u>45 283</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 636 771</b>	<b>1 325 159</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	125	3 139
Lokalhyra	880	-
Konsultarvode	459 532	413 044
<b>Summa</b>	<b>460 537</b>	<b>416 183</b>

## Noter till Balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 075 490	17 075 490
-Ombyggnad	12 196 790	12 196 790
-Mark	11 561 304	11 561 304
	<u>40 833 584</u>	<u>40 833 584</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 843 561	-7 477 582
-Årets avskrivning enligt plan	-746 912	-365 979
	<u>-8 590 473</u>	<u>-7 843 561</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 243 111</b>	<b>32 990 023</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	40 714 000	32 761 000
Mark	84 000 000	89 000 000
	<u>124 714 000</u>	<u>121 761 000</u>
Bostäder	124 000 000	121 000 000
Lokaler	714 000	761 000
	<u>124 714 000</u>	<u>121 761 000</u>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	86 334	86 334
Tvättmaskin	58 453	58 453
	<u>144 787</u>	<u>144 787</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 729	-48 353
-Årets avskrivning enligt plan	-20 324	-18 376
	<u>-87 053</u>	<u>-66 729</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 734</b>	<b>78 058</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	981	2 981
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 021 878	686 834
<b>Summa</b>	<b>1 022 859</b>	<b>689 815</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>
Stadshypotek	2026-03-02	2,630%	1 827 718
Stadshypotek	2029-03-30	3,190%	2 913 558
Stadshypotek	2026-04-30	2,640%	250 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,810%	2 200 000
Stadshypotek	2026-02-13	2,800%	621 945
Stadshypotek	2026-03-01	2,830%	902 708
Stadshypotek	2026-03-30	2,630%	200 000
			<b>8 915 929</b>
Varav långfristig del			5 113 558
Varav kortfristig del			3 802 371
			<b>8 915 929</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristigt.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 508 000	15 508 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 508 000</b>	<b>15 508 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Stockholm 2026 - -

Hans Öjmyr

Arvid Hansson

Sten Retlev

Bobo Seger

Anton Aderum

Kristina Tillander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026 - -

Sten De Geer

Michael Reberg



# 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 pant* 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.