



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Fatbursviken 2

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Fatbursviken 2
716421-3451

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Årsredovisning för

Brf Fatbursviken 2

716421-3451 Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf Fatbursviken 2
Org nr 716421-3451

Styrelsen för Brf Fatbursviken 2 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen registrerades den 20 september 1999 och förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 februari 2002. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, alltså en äkta bostadsrättsförening.

Samfälligheter

Föreningen ingår med garage G vid Fatburs Brunngata 20 i Södra stationsområdets garagesamfällighet. Driften av garagen har skötts av HSB. Föreningen ingår också i samfälligheten för Södra Stationsområdets sopsuganläggning. Alla sopnedkast i trappuppgångarna är anslutna till denna.

Förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har skött fastighetens tekniska och administrativa förvaltning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma på Timmermansgården, måndagen den 22 maj 2023 och konstituerade sig med följande ansvarsområden:

Ordinarie styrelseledamöter

Ove Andersson (ordförande)

Olof Moberg (ekonomiansvarig)

Marianne Broddesson (information, hemsida)

Mats Bergman (vice ordförande, parkering, internet)

Jenny Sydäng (sekreterare)
Niklas Ahlstedt (teknik)

Suppleanter

Kerstin Petersson
Ulf Mangerud Gyllenvik
Gabriel Tigerström

Revisor

Christina Kallin Sharpe (auktoriserad revisor) från R3 Revisionsbyrå KB

Valberedning

Anna-Mia Rådberg
Niklas Klack

Under verksamhetsåret (jan-dec) har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Allmänt om verksamheten och fastigheten

Fastigheten

Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, är belägen på Södermalm i Stockholm och har gatuadresserna Swedenborgsgatan 24-28 och Fatburs Brunnsgata 12-22. Den totala ytan är 16 585 kvadratmeter.

Tidigaste uppsägningsdatum avseende tomträtten är den 1 augusti 2048. Nuvarande avgäldsperiod går ut den 31 juli 2028.

Bostäder

Bostadsytan är 14 227 kvadratmeter fördelad på 178 lägenheter, varav 16 st var hyresrätter vid verksamhetsårets slut.

Lokaler

10 lokaler med en sammanlagd yta av 2335 kvadratmeter hyrs ut som kontor, butiker, skola, förskolor, lager och restauranger. I källaren finns förutom lägenhetsförråden ett antal extra förråd som hyrs ut.

Gatuparkering

På Fatburs Brunnsgata 12-18 har föreningen en gatuparkering med nio platser, av vilka bilpoolen M / Volvo On Demand (f d Sunfleet) hyr två stycken. För bevakning och hantering av avgifter anlitas Stockholm Parkering AB.

Bredband

Samtliga lägenheter har indraget bredband. Från 1 juli 2019 ingår detta i månadsavgiften/hyran för varje lägenhet.

Hemsida och information

Information till boende i föreningen sker huvudsakligen genom hissbladet som sätts upp i hissarna och på anslagstavlor i portarna. På föreningens hemsida finns information om förvaltningen, styrelsen, stadgarna, årsredovisningar och andra uppgifter tillgängliga för boende och mäklare som har uppdrag i fastigheten. Adressen är www.fatbursviken.se

Föreningslokaler

Övernattningslokalen Amiralen har varit mycket efterfrågad och hyrts ut ca 250 nätter under året. Ansvariga för Amiralen har varit Renée Ehrnlund och Kerstin Petersson. Mötes- och festlokalen Generalen har varit uthyrd i normal omfattning och från hösten skötts av Niklas och Mikael Klack och Anne Ahlfors. Båda lokalerna har bokningssystem som fungerar via vår hemsida och har kodlås som gör att hantering av nycklar inte behövs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Noteringar från året i sammandrag

9 bostadsrätter (40, 79, 104, 119, 120, 122, 133, 157, 158) har fått nya ägare under verksamhetsåret.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Belles Ståd AB har skött trappstädningen. Trädgårdsgruppen har tillsammans med Fastighetsägarnas markavdelning skött om häckar, buskar, blommor och andra växter. Klimatbolaget (Rickard Holmgren) har skött tillsyn och service av våra ventilations- värme- och styrsystem.

Väktare från CSG har ronderat huset under hela året enligt uppgjort schema.

Vanliga Aktivitetsdagar med container för insamling av grovsopor, städning och trädgårdsskötsel ordnades en dag på våren och en på hösten. Ett 60-tal medlemmar arbetade med olika uppgifter fram till lunch då föreningen bjöd på mat från vår japanska restaurang.

Underhåll och reparationer

Återställandet av räddningsväg och uppställningsplats för brandförsvarets stegbil påbörjades under året med mätning, markundersökning och planering av utformning enligt brandförsvarets föreskrifter.

Under hösten målades alla trapphus och entrépartier om. Mötes- och festlokalen Generalen målades om under våren och renoverades med ny belysning och viss inredning. Utvändigt målades stora trappan ner till Söders allé, pelarna utanför Stekpannan samt spaljén runt deras uteplats.

Anslutningarna för tömning av fettavskiljare till två av våra restauranger flyttades under början av året för att förenkla åtkomligheten och arbetet med tömningarna.

Badrummet i hyreslgh 99 renoverades i början av sommaren. OVK i alla lägenheter genomfördes under våren. Hälsokostbutiken fick en ny dörr av samma typ som våra entreportar. Åtgärder för att täta den läckande plåtkanten mot glaspartiet i 28 påbörjades under senhösten.

All entréportar till trapphusen byttes ut till nya under början av året. Leverantör var Stål & plåt AB. Under våren installerades en varuhiss i port 24 för leveranserna till Södra Hörnan (JPS), för att inte hissen i nr ss ska användas. Garagesamfälligheten bytte i maj ut Aptus-systemet med brickor till Parakey som hanteras med mobiltelefon, vilket orsakade en del besvär och ändringar för föreningen eftersom det finns soprum och fettavskiljare i gargae G.

Efter sommaren tog Låsmakarna på Högbergsgatan över all hantering av nycklar och lås i föreningen.

Utöver ovanstående har naturligtvis en mängd mindre reparationer och underhåll gjorts löpande. I de flesta fall har de utförts av Fastighetsägarna och vår fastighetsskötare.

Det finns för närvarande inte någon aktuell underhållsplan, men styrelsen arbetar med att ta fram en aktuell underhållsplan för den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Arbetet beräknas klart under 2024.

Ekonomi och lånebild

Föreningens ekonomi är fortfarande god. Ingående likvida medel var vid årets början ca 11 miljoner kr och vid årets slut ca 9 miljoner kr.

De långfristiga fastighetslånen var 52 miljoner kr vid årets början och den 31 dec 42 milj efter att ett lån i Nordea amorterats med 10 miljoner kr i början av året.

Styrelsen följer utvecklingen på räntemarknaden och inflationen och kostnadsökningarna under året men bedömer att någon höjning av avgifterna inte kommer behövas under nästkommande år.

Flerårsöversikt 2023

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder (utom kortfristig del av långfristig skuld). Soliditet: Totalt eget kapital / summa totalt eget kapital och skulder.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	16 895	16 285	16 105	16 950
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 037	-437	2 164	-24 792
Soliditet (%)	83,3	80,7	77,8	76,5
Årsavgifter kr/kvm	565			
Skuldsättning per totalyta (kr)	2 547			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 233			
Räntekänslighet %	6			
Energikostnad kr/kvm	228			
Sparande per kvm	358			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	41			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	213 584 386	37 147 780	3 438 000	-19 110 299	-436 562	234 623 306
Förändring av fond för yttre underhåll			1 719 000	-1 719 000		
Balanseras i ny räkning				-436 562	436 562	
Försäljning hyresrätt	1 066 827	3 433 173				4 500 000
Årets resultat					1 037 409	1 037 408
Belopp vid årets utgång	214 651 213	40 580 953	5 157 000	-21 265 861	1 037 409	240 160 714

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 265 861
Årets resultat	<u>1 037 409</u>
Totalt	-20 228 452
Avsättning till yttre fond	1 719 000
Uttag ur yttre fond	-3 323 888
Balanseras i ny räkning	<u>-18 623 564</u>
Summa	-20 228 452

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 894 798	16 284 629
Övriga rörelseintäkter		829 013	-
Summa rörelseintäkter		17 723 811	16 284 629
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-13 825 819	-13 935 891
Övriga externa kostnader	4	-506 178	-490 504
Personalkostnader och arvoden	5	-272 728	-258 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 546 478	-1 567 431
Summa rörelsekostnader		-16 151 203	-16 252 456
Rörelseresultat		1 572 608	32 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 494	16 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 693	-484 970
Summa finansiella poster		-535 199	-468 736
Resultat efter finansiella poster		1 037 409	-436 563
Resultat före skatt		1 037 409	-436 563
Årets resultat		1 037 409	-436 562

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	277 426 647	278 944 587
Inventarier, maskiner och installationer	7	81 355	109 893
Summa materiella anläggningstillgångar		277 508 002	279 054 480
Summa anläggningstillgångar		277 508 002	279 054 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		464 251	134 711
Övriga fordringar	8	9 335 322	10 960 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		864 829	619 653
Summa kortfristiga fordringar		10 664 402	11 715 168
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		46 244	19 232
Summa kassa och bank		46 244	19 232
Summa omsättningstillgångar		10 710 646	11 734 400
SUMMA TILLGÅNGAR		288 218 648	290 788 880

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 651 213	213 584 386
Upplåtelseavgifter		40 580 953	37 147 780
Fond för yttre underhåll		5 157 000	3 438 000
Summa bundet eget kapital		260 389 166	254 170 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 265 861	-19 110 299
Årets resultat		1 037 409	-436 562
Summa fritt eget kapital		-20 228 452	-19 546 861
Summa eget kapital		240 160 714	234 623 305
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	24 845 000
Summa långfristiga skulder		-	24 845 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	42 043 000	27 298 000
Leverantörsskulder		2 963 145	584 060
Skatteskulder		107 615	88 569
Övriga skulder		1 081 579	1 371 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 862 595	1 978 503
Summa kortfristiga skulder		48 057 934	31 320 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 218 648	290 788 880

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 572 608	32 174
Avskrivningar	1 546 478	1 567 431
Erlagd ränta och ränteintäkter	-535 199	-468 736
	<u>2 583 887</u>	<u>1 130 869</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 583 887	1 130 869
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-329 540	-3 695
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-483 771	149 232
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	2 379 086	-319 850
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-386 726	1 126 223
	<u>3 762 936</u>	<u>2 082 779</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 762 936	2 082 779
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-31 558
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	4 500 000	6 200 000
	<u>4 500 000</u>	<u>6 168 442</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 500 000	6 168 442
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-10 100 000	-10 100 000
	<u>-10 100 000</u>	<u>-10 100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 100 000	-10 100 000
Årets kassaflöde	-1 837 064	-1 848 779
Likvida medel vid årets början	10 735 105	12 583 884
Likvida medel vid årets slut	8 898 041	10 735 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Byggnadsinstallationer	10%	(10%)
Maskiner	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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 344 524	7 296 178
Hyror	8 839 058	8 172 323
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, samfällighetsavgifter	1 335 099	814 268
Övriga rörelseintäkter	3 420	1 860
	17 522 101	16 284 629

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	316 067	289 466
Städning	183 442	210 017
Tillsyn, besiktning, kontroller	513 945	230 075
Trädgårdsskötsel	203 766	194 260
Snöröjning	177 573	183 892
Reparationer	793 728	691 237
El	772 154	1 137 970
Uppvärmning	2 609 837	2 323 672
Vatten	580 013	468 500
Sophämtning	262 456	340 458
Fettavskiljare	3 988	
Försäkringspremie	175 194	161 363
Samfälligheter		77 788
Tomträttsavgäld	2 038 700	2 038 700
Fastighetsavgift bostäder	282 842	270 382
Fastighetsskatt lokaler	720 000	720 000
Övriga fastighetskostnader	117 502	140 522
Kabel-tv/Bredband/IT	118 178	132 414
Förvaltningsarvode ekonomi	179 070	175 239
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 039	2 109
Panter och överlåtelser	37 844	19 323
Förvaltningsarvode teknik	218 350	212 408
Teknisk förvaltning utöver avtal	92 072	46 183
Juridiska åtgärder	76 802	1 778
Övriga externa tjänster	24 369	15 488
	<u>10 501 931</u>	<u>10 083 244</u>
Underhåll		
Bostäder	180 442	-
Lokaler	504 153	1 234 670
Gemensamma utrymmen	1 081 860	193 387
Tvättstuga	52 743	
Ventilation	836 698	
El	9 183	
Lås	33 467	18 920
Fönster	41 459	
Mark	61 750	
Övrigt	522 133	2 405 670
	<u>3 323 888</u>	<u>3 852 647</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>13 825 819</u>	<u>13 935 891</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		780
Annonser/Reklam		7 687
Lokalhyra	12 000	9 000
Konsultarvode	83 087	398 689
Besiktnings- och utredningskostnader		16 487
Revisionarvode	49 462	48 783
Konstaterad kundförlust	361 629	9 078
Summa	<u>506 178</u>	<u>490 504</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	212 000	201 400
Övrigt arvode styrelse	18 858	18 858
Sociala kostnader	<u>41 870</u>	<u>38 372</u>
	272 728	258 630

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	303 587 089	303 587 089
-Mark		
	<u>303 587 089</u>	<u>303 587 089</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 642 502	-23 124 562
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-1 517 940</u>	<u>-1 517 940</u>
	-26 160 442	-24 642 502
Redovisat värde vid årets slut	<u>277 426 647</u>	<u>278 944 587</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	303 000 000	303 000 000
Mark	<u>478 000 000</u>	<u>478 000 000</u>
	781 000 000	781 000 000
Bostäder	709 000 000	709 000 000
Lokaler	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>
	781 000 000	781 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 762 083	1 762 083
	1 762 083	1 762 083
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 652 190	-1 602 699
-Årets avskrivning enligt plan	-28 538	-49 491
	-1 680 728	-1 652 190
Redovisat värde vid årets slut	81 355	109 893

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken transaktionskonto	8 851 797	10 715 873
Skattekonto	453 104	244 931
Övriga fordringar	30 421	
Summa	9 335 323	10 960 804

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	26 466	
Swedbank	19 778	19 232
Summa	46 244	19 232

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,638%	14 200 000		14 200 000
Nordea	2024-01-19	4,730%	2 998 000	-10 100 000	13 098 000
Stadshypotek	2024-03-30	0,800%	24 845 000		24 845 000
			42 043 000		52 143 000
Kortfristig del av långfristig skuld			42 043 000		27 298 000
Långfristig del av fastighetslånen			-		24 845 000

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 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Totalt uttagna pantbrev	142 000 000	142 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Ort och datum

Ove Andersson
Ordförande

Marieanne Broddesson
Ledamot

Mats Bergman
Ledamot

Niklas Ahlstedt
Ledamot

Olof Moberg
Ledamot

Jenny Sydäng
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2024

Christina Kallin Sharpe
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



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 bilägs årsredovisningen.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende