

Brf Sländan 5


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



HJQsJBoENA-rkfR1Bo4VR

Årsredovisning för

Brf Sländan 5

769607-4090

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Sländan 5 (769607-4090) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 2001-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sländan 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Dannemoragatan 18 / Norrtullsgatan 63.

Sländan 5 byggdes år 1947.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
96	Lägenheter, bostadsrätt	4 648
1	Lokaler, hyresrätt	1 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher. Föreningen bytt från Bolander & co / Trygg Hansa 2023-09-08.. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-30. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Patric Cignozzi Nilsson	Ordförande
Maxim Frisk	Sekreterare
Catharina Reichel	Ledamot
Tommy Erkki	Suppleant
Kajsa Norendahl-Sjöberg	Suppleant
My Christensen	Suppleant
Karin Upplander	Ekonomi
Elisabet Von Wachenfeldt	Ekonomi

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Deloitte, Sara Andersson och Kajsa Norendahl-Sjöberg .

Föreningens firma tecknas av Catharina Reichel, Karin Upplander, Elisabet Von Wachenfeldt, Patric Cignozzi Nilsson och Maxim Frisk.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Deloitte, Sara Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Översyn av ventilation och byte av takfläktar i bägge husen.
2023	Reparation av fasad på Dannemoragatan.
2022	Stamspolning
2018	Stamspolning. Ny port till Dannemoragatan.
2017	Renovering av fönster utvändigt.
2016	Renovering av föreningens garage.
2013	Piskaltan på Norrtullsgatan gjordes om till gemensam takterrass. Nya maskiner i tvättstugor.
2010	Renovering av tak på Norrtullsgatan. Renovering av hissmaskineri samt interiör och installation av innerdörr på Dannemoragatan.
2009	Renovering av hissmaskineri samt interiör och installation av innerdörr på Norrtullsgatan.
2008	Installation av säkerhetsdörrar och renovering av innergård.
2007	Två vindslägenheter byggdes.
2006	Renovering av balkonger och fasad.
2005	Målning av fönstren utvändigt.
2004	V/A-stammar i kök och badrum samt elstigar byttes. Målning av trapphus och renovering av tvättstuga.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Uppfräschning av trapphusen.
2024	Ändring av outnyttjat källarutrymme på Dannemoragatan till lokal och övernattningsrum.
2024	Digitalt bokningssystem i tvättstugorna.
2024	Nya tätskikt på alla kungsbalkonger.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 147 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 138 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Uppvärmning	Stockholms exergi
Sophämtning	Svenska servicestyrkan AB
Brandskydd	Anticimex
Hissar	Kone
Låneupphandling och bevakning	Finopti
Lås	Begelås/Axlås/Solidlås
Städ	Marktjänst
Trappmattor	CWS Sweden AB
Snöskottning	Dimson
Elhandel	Mälarenergi
Sotning /OVK	Peter Sotare
Elnät	Ellevio
Gårdskötsel	Veterankraft
Tvättmaskiner/torktumlare	Elektrolux
TV/Bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt avtal om ekonomisk förvaltning från AllaBrf till Fastighetsägarna from 2023-10-01.

Vattenskada i två lägenheter.

Ny lägenhetsdörr pga nödsituation.

Brf har utökats med en lägenhet, 32 kvm, Dannemoragatan 18 B.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Slutligt beslut om stadgeändring främst avseende renoveringar och ventilation med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 206	4 696	4 619	4 030
Resultat efter fin.poster (tkr)	-198	158	2 153	251
Soliditet (%)	82,8%	79%	78%	79%
Årsavgifter kr/kvm	607	609	603	602
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 159	2 750	2 816	2 871
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 052	3 888	3 982	4 059
Räntekänslighet %	5	6	7	7
Energikostnad kr/kvm	276	240	228	213
Sparande per kvm	148	198	541	212
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	49	55	40	61

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Nyckeltal beräknade utifrån yta fastighetstaxering 2022.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	67 374 937	19 454 834	2 532 786	-15 404 044	157 757	74 116 269
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			136 963	-136 963		
Balanseras i ny räkning				157 757	-157 757	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	900 000				900 000
Årets resultat					-198 074	-198 074
Belopp vid årets utgång	67 374 937	20 354 834	2 669 749	-15 383 250	-198 074	74 818 195

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-15 383 250
Årets resultat	<u>-198 074</u>
Totalt	-15 581 324

Avsättning till yttre fond	1 265 965
Uttag ur yttre fond	-86 725
Balanseras i ny räkning	<u>-16 760 564</u>
Summa	-15 581 324

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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>
Nettoomsättning	2	5 205 829	4 935 683
Övriga rörelseintäkter	3	569 479	201 080
		<u>5 775 308</u>	<u>5 136 763</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-4 666 675	-3 513 588
Övriga externa kostnader	5	-60 549	-81 899
Personalkostnader	6	-165 132	-86 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 082 161</u>	<u>-1 143 471</u>
Rörelseresultat		<u>-199 209</u>	<u>311 188</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		184 759	-5 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-183 624</u>	<u>-147 912</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-198 074</u>	<u>157 757</u>
Resultat före skatt		<u>-198 074</u>	<u>157 757</u>
Årets resultat		<u>-198 074</u>	<u>157 757</u>

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	7	81 002 368	82 079 930
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 801	18 400
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		456 250	-
		81 472 419	82 098 330
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 696 360	1 696 360
		1 696 360	1 696 360
Summa anläggningstillgångar		83 168 779	83 794 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 353	1 054 162
Övriga fordringar		69 903	231 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		871 266	220 903
		949 522	1 506 280
<i>Kassa och bank</i>	10	6 280 434	9 076 560
Summa omsättningstillgångar		7 229 956	10 582 840
SUMMA TILLGÅNGAR		90 398 735	94 377 530

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 374 937	67 374 937
Upplåtelseavgifter		20 354 834	19 454 834
Fond för yttre underhåll		2 669 749	2 532 786
		<u>90 399 520</u>	<u>89 362 557</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 383 250	-15 404 044
Årets resultat		-198 074	157 757
		<u>-15 581 324</u>	<u>-15 246 287</u>
Summa eget kapital		<u>74 818 196</u>	<u>74 116 270</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	8 461 252
		-	8 461 252
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 187 346	9 609 374
Leverantörsskulder		980 800	331 785
Skatteskulder		7 599	892
Övriga kortfristiga skulder	12	32 752	226 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	372 042	1 631 393
		<u>15 580 539</u>	<u>11 800 008</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 398 735</u>	<u>94 377 530</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-199 209	311 188
Avskrivningar		1 082 161	1 143 471
Erlagd ränta, ränteintäkter		1 135	-153 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		884 087	1 301 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		1 045 809	437 552
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-489 051	39 668
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		649 015	73 975
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-1 446 456	180 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		643 404	2 033 392
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		900 000	
Utökning av pågående arbete		-456 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		443 750	
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-3 883 280	-435 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 883 280	-435 624
Årets kassaflöde		-2 796 126	1 597 768
Likvida medel vid årets början		9 076 560	7 478 792
Likvida medel vid årets slut		6 280 434	9 076 560

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Stomme, grund	120
Stammar värme	30
Stammar vatten	40
VVS panna/undercentral	30
VVS, styr och värmepump	20
Fasad	45
Balkonger	50
Fönster	10
Dörrar	44
Hiss, maskin	14
Hiss, gejdar, korg	35
Ventilation, kanaler	35
Ventilation, fläktar och apparater	20
E, ledningar, kabelcentraler	30
El apparater och svagström	30
Tvättstugor	20
Tvättstugor, maskiner	9
Låssystem	10
Tak	45
Trapphus	15
Garage	118

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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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	2 819 530	2 832 580
Hyror bostäder	52 680	52 680
Hyror lokaler inkl. va lokaler	2 045 033	1 810 411
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 721	-
Bredbandsintäkt	208 980	209 160
Övriga hyresintäkter	54 890	30 846
Öresutjämning	-5	6
Summa	5 205 829	4 935 683

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	31 427	-
Försäkringsersättning	-	201 080
Övrigt	538 052	-
Summa	569 479	201 080

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	417 082	217 668
Städning	99 102	93 698
Hisstillsyn	185 380	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 801	97 640
Trädgårdsskötsel	9 405	-
Snöröjning	7 274	-
Reparationer	910 852	545 163
Underhåll	86 725	-
El	145 859	191 951
Uppvärmning	1 490 054	1 263 993
Vatten	177 665	118 503
Sophämtning	139 517	148 897
Försäkringspremie	217 007	203 028
Fastighetsavgift bostäder	154 133	147 343
Fastighetsskatt lokaler	87 260	87 260
Övriga fastighetskostnader	10 492	3 829
Kabel-tv/Bredband/IT	245 247	225 715
Förvaltningsarvode ekonomi	121 542	110 107
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	43 723	50 334
Panter och överlåtelser	16 003	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 309	-
Juridiska åtgärder	9 572	-
Övriga externa tjänster	85 671	8 459
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 666 675	3 513 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Lokalhyra	-	1 657
Konsultkostnader	7 494	309
Revisionsarvode	16 549	22 665
Övriga externa kostnader	36 506	57 267
Summa	60 549	81 898

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	135 240	66 640
Sociala kostnader	29 892	14 575
Övriga personalkostnader	-	5 402
Summa	165 132	86 617

Föreningen har inte haft några anställda under året likt föregående år.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	67 929 431	67 929 431
-Mark	30 120 212	30 120 212
	98 049 643	98 049 643
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 969 713	-14 830 841
-Årets avskrivning enligt plan	-1 077 562	-1 138 872
	-17 047 275	-15 969 713
Redovisat värde vid årets slut	81 002 368	82 079 930
 Taxeringsvärde		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	147 726 000	147 726 000
	213 726 000	213 726 000
 Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler	8 726 000	8 726 000
	213 726 000	213 726 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	55 206	55 206
	55 206	55 206
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-36 806	-32 207
-Årets avskrivning	-4 599	-4 599
	-41 405	-36 806
Redovisat värde vid årets slut	13 801	18 400

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 696 360	1 696 360
Redovisat värde vid årets slut	1 696 360	1 696 360
Marknadsvärde räntefond	1 754 948	1 696 360

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	692 722	692 781
Swedbank	97 700	43 974
SEB	298 017	292 866
Klientmedelskonto Allabrf	2 156 736	8 046 939
SHB Klientmedelskonto Fastighetsägarna	3 035 259	-
	6 280 434	9 076 560

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2024-10-16	0,52%	6 367 346	6 836 876
SBAB	2024-12-11	0,72%	2 000 000	2 000 000
Nordea	2024-09-04	4,54%	5 820 000	-
Handelsbanken			-	5 865 000
Handelsbanken			-	3 368 750
			14 187 346	18 070 626
Varav Långfristig del			-	8 461 252
Varav Kortfristig del			14 187 346	9 609 374
			14 187 346	18 070 626

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	32 752	180 206
Upplåtelse handpenning		-
Övriga kortfristiga skulder	-	46 358
	<u>32 752</u>	<u>226 564</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	196 123	1 323 960
Upplupna räntekostnader	20 551	12 488
Upplupna kostnader	155 368	294 945
	<u>372 042</u>	<u>1 631 393</u>

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	36 000 000	36 000 000
	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>

Not 15 Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutligt beslut om stadgeändring främst avseende renoveringar och ventilation med anledning av ändringar i Bostadsrättslagen.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Patric Erik Pierre Cignozzi Nilsson
Styrelseordförande

Elisabet von Wachenfeldt
Styrelseledamot

Catharina Reichel
Styrelseledamot

Karin Maria Upplander Ekman
Styrelseledamot

Maxim Frisk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Deloitte AB

Sara Andersson
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 driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.