

Brf Nya Skålen 20


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Sy0q8-cWel-HyHCLW9bge

Årsredovisning för

Brf Nya Skålen 20

769635-8741

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Nya Skålen 20 (769635-8741) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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. Hyreslägenheter och lokaler bidrar till en stadig inkomstkälla för föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skålen 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Karlbergsvägen 70 A-B / Norrbackagatan 21-23 / Norrbackagatan 21,23,25 A-C / Norrbackagatan 23,25 A-C / Norrbackagatan 25 A-C.
Skålen 20 byggdes år 1900.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-09-30.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2029-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
102	Lägenheter, bostadsrätt	6 615
20	Lägenheter, hyresrätt	1 471
3	Lokaler, hyresrätt	1 016
50	Antal p-platser	
1	Antal garage	

MC platser

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-13. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-10-15. 27 medlemmar deltog. Beslut om ombyggnation av hyreslokalen om ca 470 kvadratmeter på Norrbackagatan 21 och 23 till bostadslägenheter som sedan upplåts med bostadsrätt

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Höllerbauer Robert	Ledamot
Ralsgård Tobias	Ledamot
Beckeman Jan	Ledamot
Hakorinne Katja	Ledamot
Janis Markus	Ledamot
Boulos Elias	Ledamot
Larsby Amanda	Ledamot
Bondesson Per	Suppleant
Svalstedt Tobias	Suppleant
Karlsson Jens	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Höllerbauer Robert, Ralsgård Tobias, Beckeman Jan, Hakorinne Katja, Janis Markus, Boulos Elias och Larsby Amanda.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nyberg Katarina.

Valberedningen har utgjorts av Kim Berglund och Mikael Dahlberg

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Ombyggnation av förskola till bostadsrättslägenheter
2022-2023	Stambyte i fastighet Norrbackagatan 21 och 23
2019-2020	Nya tvättmaskiner samt torktumlare
2019-2020	Omläggning tak Norrbackagatan 21-23, 25A-C och Karlbergsgatan 70 A
2019-2020	Utbyte hissmaskin/styr- och reglerutrustning av 7 st hissar på Norrbackagatan 21-23, 25B samt Karlbergsvägen 70 A-B
2019-2020	Byggnation vindslägenheter
1993-1994	Karlbergsvägen 70 A-B: Va-stambyten, 1993/94 badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, delvis nya planlösningar lgh, omputsning fasad samt vindslägenheter Renovering garage
1993-1994	Norrbackagatan 25 A-C: VA-stambyten, 1993/94 badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, omputsning fasader, övr underhåll

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering av fönster i föreningens samtliga fastigheter
2025-2026	Ombyggnation av affärslokal till bostadsrättslägenheter

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Under kommande år, 2025, planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 142 st. Under året har 24 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 151 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Fortum Markets AB
Hissar	Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt tre hyresrätter som ombildats till bostadsrätter. Föreningen har också ingått avtal om att sälja ytan som tidigare använts som butikslokal i fastighet Norrbackagatan 21 - 23 till en utvecklare för att göra om ytan till bostadsrätter, ca 400 kvm.

Under året har även en större amortering gjorts på 29 miljoner kr med medel som kommit via försäljning av råyta till bostadsutvecklare för den yta som tidigare var förskola.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering kommer att ske under våren 2025 i samtliga av föreningens fastigheter samt att ytterligare en hyreslägenhet kommer att göras om till bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har också erbjudit flyttbidrag till hyresgäster som isolerat för året påverkar resultatet negativt. Framtida underhåll och amorteringar löser föreningen genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter då föreningen har ett stort bestånd av hyresrätter.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	14 439	12 378	11 261	10 778
Resultat efter fin.poster (tkr)	-11 141	-9 725	-8 300	-6 894
Soliditet (%)	68,0%	67,6%	67,7%	68,0%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	844	698	564	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	10 424	13 036	13 126	14 139
Skuldsättning kr/kvm brf yta	18 803	23 514	23 676	23 839
Räntekänslighet (%)	22	34	42	45
Energikostnad kr/kvm	182	192	177	185
Sparande per kvm	59	-81	69	143
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	41	34	31	30

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	342 533 083	6 420 867	726 744	5 040 000	-35 920 543	-9 725 311	309 074 840

Resultatdisposition
enl föreningsstämma:

Förändring av fond för yttre underhåll			-31 550		31 550		
Balanseras i ny räkning					-9 725 311	9 725 311	
Upplåtelse av nya bostadsrätter	8 184 785	4 365 215					12 550 000
Årets resultat						-11 141 237	-11 141 237
Belopp vid årets utgång	350 717 868	10 786 082	695 194	5 040 000	-45 614 304	-11 141 237	310 483 603

367 239 144

-56 755 541

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-45 614 304
Årets resultat	-11 141 237
Totalt	-56 755 541

Avsättning till yttre fond	409 903
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-57 165 444
Summa	-56 755 541

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	14 438 882	12 369 704
Övriga rörelseintäkter		10 501	152 174
		<u>14 449 383</u>	<u>12 521 878</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-12 359 414	-9 624 258
Övriga externa kostnader	4	-365 393	-132 906
Personalkostnader	5	-219 715	-202 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 787 568	-8 584 538
Rörelseresultat		<u>-7 282 707</u>	<u>-6 022 527</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 651	132 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 912 181	-3 835 082
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 141 237</u>	<u>-9 725 311</u>
Resultat före skatt		<u>-11 141 237</u>	<u>-9 725 311</u>
Årets resultat		<u>-11 141 237</u>	<u>-9 725 311</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	441 694 857	450 466 309
Inventarier, maskiner och installationer	7	7 617	23 733
Pågående arbeten		-	240 826
		441 702 474	450 730 868
Summa anläggningstillgångar		441 702 474	450 730 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 740	94 448
Övriga fordringar		57 174	32 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	744 152	737 916
		988 066	865 020
Kassa och bank	9	14 199 417	5 607 844
Summa omsättningstillgångar		15 187 483	6 472 864
SUMMA TILLGÅNGAR		456 889 957	457 203 732

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		361 503 950	348 953 950
Badrumsfond		5 040 000	5 040 000
Fond för yttre underhåll		695 194	726 744
		<u>367 239 144</u>	<u>354 720 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 614 304	-35 920 543
Årets resultat		-11 141 237	-9 725 311
		<u>-56 755 541</u>	<u>-45 645 854</u>
Summa eget kapital		<u>310 483 603</u>	<u>309 074 840</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 910 000	70 570 000
		<u>32 910 000</u>	<u>70 570 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	82 840 000	74 180 000
Leverantörsskulder		1 193 903	486 581
Övriga kortfristiga skulder	11	28 132 759	1 063 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 329 692	1 828 809
		<u>113 496 354</u>	<u>77 558 892</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>456 889 957</u>	<u>457 203 732</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 282 707	-6 022 527
Avskrivningar		8 787 568	8 584 538
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-3 858 530	-3 702 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 353 669	-1 140 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-92 292	-15 458
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-30 754	-28 421
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		433 411	-1 628 616
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		27 084 877	318 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 041 573	-2 494 852
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		12 550 000	4 100 000
Investeringar i fastigheten			-13 302 542
Utökning av pågående arbete			-59 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 550 000	-9 261 698
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-29 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		8 591 573	-12 756 550
Likvida medel vid årets början		5 607 844	18 364 394
Likvida medel vid årets slut		14 199 417	5 607 844

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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

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 avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	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. 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

	2024	2023
Årsavgifter	5 195 793	4 296 196
Hyror bostäder	2 362 908	2 291 943
Hyror garage och p-platser	1 696 909	1 546 129
Hyror lokaler inkl. va lokaler	1 893 519	3 844 321
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 975	24 141
Bredbandsintäkt	201 835	202 390
Försäkringsersättning	135 113	68 172
Övriga hyresintäkter	97 420	89 296
Övriga intäkter	2 818 410	7 116
Summa	14 438 882	12 369 704

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	314 481	216 815
Städning	330 073	193 306
Hisstillsyn	52 378	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	180 546	98 093
Trädgårdsskötsel	8 926	20 127
Snöröjning	88 639	102 830
Sotning	7 461	4 680
Reparationer	955 819	1 076 114
Underhåll	2 862 751	441 453
El	435 893	429 804
Uppvärmning	1 251 843	1 363 762
Vatten	333 348	335 179
Sophämtning	225 373	227 964
Försäkringspremie	213 138	237 768
Tomträttsavgäld	2 512 195	2 393 250
Fastighetsavgift bostäder	189 080	184 324
Fastighetsskatt lokaler	429 030	429 030
Övriga fastighetskostnader	882 522	34 799
Kabel-tv/Bredband/IT	236 409	222 911
Förvaltningsarvode ekonomi	162 080	157 251
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	42 040	11 634
Panter och överlåtelser	51 643	30 273
Förvaltningsarvode teknik	199 626	183 942
Teknisk förvaltning utöver avtal	218 192	221 048
Juridiska åtgärder	135 260	234 131
Övriga externa tjänster	40 668	773 770
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	12 359 414	9 624 258

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 792	5 995
Underhållsplan	24 336	-
Mäklararvode, Konsultkostnader	282 828	101 081
Besiktning och utredningskostnader	28 266	-
Revisionsarvode	28 171	25 830
Summa	365 393	132 906

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 902	157 502
Sociala kostnader	47 813	45 201
	219 715	202 703

Brf Nya Skålen 20 har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	491 150 675	491 150 675
	491 150 675	491 150 675
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 684 366	-32 115 171
-Årets avskrivning enligt plan	-8 771 452	-8 569 195
	-49 455 818	-40 684 366
Redovisat värde vid årets slut	441 694 857	450 466 309
Taxeringsvärde		
Byggnader	135 059 000	135 059 000
Mark	274 844 000	274 844 000
	409 903 000	409 903 000
Bostäder	367 000 000	367 000 000
Lokaler	42 903 000	42 903 000
	409 903 000	409 903 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	80 599	80 599
	80 599	80 599
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-56 866	-41 523
-Årets avskrivning	-16 116	-15 343
	-72 982	-56 866
Redovisat värde vid årets slut	7 617	23 733

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	34 531	40 481
Förutbetalad Kabel/Tv/Bredband	58 441	57 562
Förutbetalad tomträttsavgäld	632 250	615 445
Förutbetalad Hisskontroll	18 930	24 428
	744 152	737 916

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	945 217	974 936
SBAB	9 417 811	385 206
Marginalen Bank	30 281	29 255
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 806 108	4 218 447
	14 199 417	5 607 844

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	Amortering	2023-12-31
SEB	2025-04-28	3,25%	7 520 000	-29 000 000	36 520 000
SEB	2025-03-28	2,15%	37 660 000		32 910 000
SEB	2025-03-28	2,94%	37 660 000		37 660 000
SEB	202703-28	2,43%	32 910 000		37 660 000
			115 750 000		144 750 000
Varav Långfristig del			32 910 000		70 570 000
Varav Kortfristig del			82 840 000		73 180 000
Varav Kortfristig del, planerad amortering			-		1 000 000
			115 750 000		144 750 000

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

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt	51 195	166 384
Moms	-8 832	65 995
Depositioner	63 396	63 396
Övr. kortfristiga skulder	28 027 000	767 727
	28 132 759	1 063 502

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	804 612	1 228 220
Upplupen el	30 300	36 963
Upplupen värme	187 300	192 429
Upp. vatten & avfall	97 000	80 682
Uppl. städning, skötsel & reparationer	15 300	44 519
Upplupna räntekostnader	18 998	69 813
Uppl. styrelsearv & soc.avg	145 182	145 183
Uppl. revisionsarvode	31 000	31 000
	1 329 692	1 828 809

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	154 500 000	154 500 000
	154 500 000	154 500 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Markus Janis
Ledamot

Tobias Ralsgård
Ledamot

Amanda Larsby
Ledamot

Robert Höllerbauer
Ledamot

Katja Hakorinne
Ledamot

Jan Beckeman
Ledamot

Elias Boulos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 -

Katarina Nyberg
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.