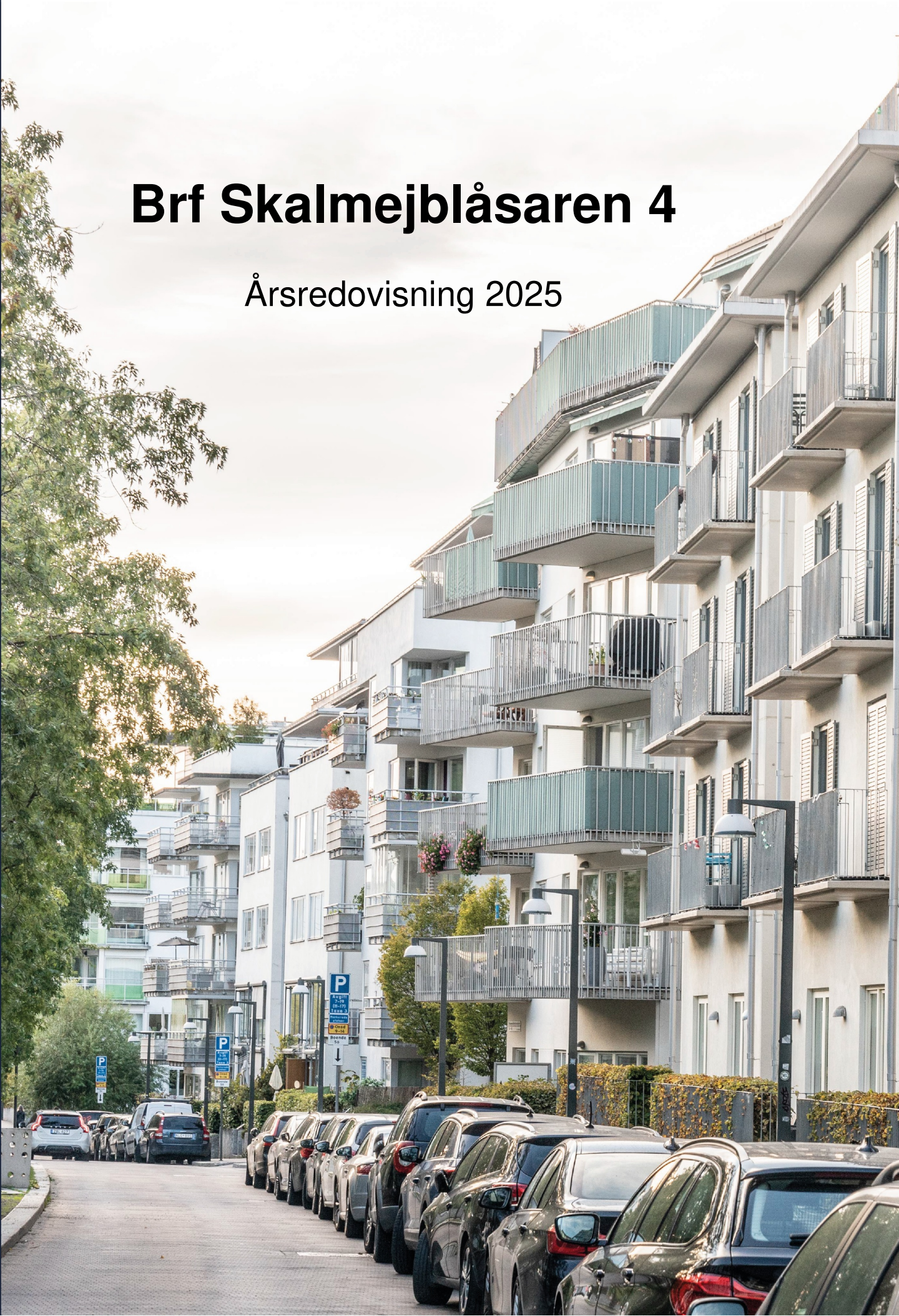


Brf Skalmejblåsaren 4

Årsredovisning 2025



Brf Skalmejblåsaren 4

Org.nr: 716418-0726

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Skalmjblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattnig

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelse

Ordförande	Anna Vikström
Ledamot	Ted Gemzell
Ledamot	Niten Olofsson
Ledamot	Sara Lovén
Ledamot	Nina Johnsson Uusitalo
Suppleant	Oscar Jonsson Berg
Suppleant	Christina Sandström

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skalmjblåsaren 4

Föreningens adresser:

Idungatan 7A, 113 45 Stockholm

Idungatan 7B, 113 45 Stockholm

Idungatan 7C, 113 45 Stockholm

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor Sofia Granqvist

Revisorssuppleant Patrik Åkesson

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 222 815 kr. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning. I övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkning samt till de medföljande notförklaringarna.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	131
2 rok	4	210
3 rok	9	669
4 rok	7	772
5 rok	3	389
> 5 rok	1	150
Summa	28	2 321

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	118

Totalt antal lokaler:

1

Totalt antal bostadslägenheter:

28

Totalyta (m²):

2 439

Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ett arbete med att åtgärda brister i ett antal lägenheter i gårdshuset och lokalen som noterades vid OVK-besiktningen har pågått under året och beräknas avslutas under 2026.

Under året har vi börjat sortera matavfall i gröna plastpåsar, matavfallet omvandlas till fossilfritt bränsle och biogas till åkermark.

Styrelsen har gett Fastighetsägarna i uppdrag att utföra en förstudie för att få en bra bild av fastighetens skick och kunna planera och budgetera för kommande underhåll.

Ett antal mindre åtgärder har redan utförts. Dessa åtgärder och förstudien var ej budgeterade kostnader under året. Delagotts ronderingar har minskat i frekvens från varje till varannan vecka, detta för att spara på kostnaden då vi inte sett behov av rondering varje vecka.

Två lägenheter i gårdshuset har slagits samman till en och vi har nu 28 lägenheter i föreningen.

Föreningen har bytt stadgar till Fastighetsägarnas standardstadgar anpassade för vår förening.

Årsavgiften höjdes med 5 % den 1 januari 2025.

Övrig verksamhet

Föreningens medlemmar samlades som vanligt för gemensam städdag på våren och hösten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 761	1 693	1 454	1 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 223	- 143	- 410	- 85
Soliditet ¹ , %	76	76	77	83
Räntekänslighet, %	3	3	4	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	79	78
Föreningen, kr				
Energikostnad/kvm totalyta	246	241	219	191
Skuld/kvm totalyta	1 968	1 968	1 968	1 271
Snittränta, %	3.01	4.36	4.37	2.53
Sparande/kvm	38	161	0	101
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 068	2 068	2 068	1 336
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	628	596	494	460
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med - 222 815 kr. Avskrivningarna bidrar till det negativa resultatet men under året har föreningen även har kostnader för spolning. Föreningen har en låg skuldsättningsgrad och amorteringsfria lån samt en god likviditet. Inför 2025 höjdes årsavgiften med 5 % och en ytterligare höjning med 3 % har beslutats fr.o.m. 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	552 378	161 000	- 8 213 324	- 143 202	16 884 698
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				161 000	-161 000		0
Balkongfond			32 856				32 856
Balanseras i ny räkning					- 143 202	143 202	0
Årets resultat						- 222 816	- 222 816
Belopp vid årets utgång	23 430 300	1 097 546	585 234	322 000	- 8 517 526	- 222 816	16 694 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 517 526
Årets resultat	- 222 816
Totalt	- 8 740 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 230
Balanseras i ny räkning	- 8 881 112
Totalt	- 8 740 342

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 760 716	1 692 661
Summa rörelseintäkter		1 760 716	1 692 661
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 200 530	-1 054 331
Administration och förvaltning	4	-268 778	-257 931
Personalkostnader	5	-65 710	-65 710
Avskrivningar		-249 334	-249 334
Övriga externa kostnader	6	-1 260	0
Summa rörelsekostnader		-1 785 612	-1 627 306
RÖRELSERESULTAT		-24 896	65 355
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		574	783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 494	-209 340
Summa finansiella poster		-197 920	-208 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-222 816	-143 202
RESULTAT FÖRE SKATT		-222 816	-143 202
ÅRETS RESULTAT		-222 816	-143 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 593 713	20 733 915
Inventarier, verktyg och installationer	8	343 788	359 170
Summa materiella anläggningstillgångar		20 937 501	21 093 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 937 501	21 093 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 836
Övriga fordringar		2 826	18 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 665	114 598
Summa kortfristiga fordringar		107 491	135 497
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 808	843 066
Summa kassa och bank		882 808	843 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		990 299	978 563
SUMMA TILLGÅNGAR		21 927 800	22 071 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Balkongfond		585 234	552 378
Fond för yttre underhåll		322 000	161 000
Medlemsinsatser		24 527 846	24 527 846
Summa bundet eget kapital		25 435 080	25 241 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 517 526	-8 213 324
Årets resultat		-222 816	-143 202
Summa fritt eget kapital		-8 740 342	-8 356 526
SUMMA EGET KAPITAL		16 694 738	16 884 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	4 800 000	0
Summa långfristiga skulder		4 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	4 800 000
Leverantörsskulder		133 337	78 781
Skatteskulder		4 677	2 442
Övriga skulder		30 710	5 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 338	300 199
Summa kortfristiga skulder		433 062	5 186 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 927 800	22 071 648

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-24 896	65 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		249 334	249 334
Summa		224 438	314 689
Erhållen ränta		574	783
Erlagd ränta		-198 494	-209 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		26 518	106 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		28 007	-5 863
Förändring av rörelseskulder		46 111	-31 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten		100 636	68 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Byggnation			-184 169
Pågående arbeten		-93 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 750	-184 169
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Balkongfond		32 856	33 604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 856	33 604
Årets kassaflöde		39 742	-82 293
Likvida medel vid årets början	12	843 066	925 360
Likvida medel vid årets slut	12	882 808	843 066

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2012:1.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan med avdrag för årets aktiveringar och underhållskostnader.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	200 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	200 år
Takvärmeanläggning	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 450 780	1 384 155
Hysesintäkter		
Lokaler	300 000	300 000
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	1 470	2 745
Pantsättningsavgifter	588	1 719
Övriga intäkter	7 878	4 042
	9 936	8 506
Totalt nettoomsättning	1 760 716	1 692 661

Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	76 603	70 272
Uppvärmning	420 329	423 220
Vatten och avlopp	103 818	94 015
Sophämtning	145 659	128 350
	746 409	715 857
Funktionell anläggningservice		
Hiss	74 939	16 240
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	37 033	4 388
	111 972	20 628
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	62 808	64 968
Fastighetsstäd	20 054	18 290
Trädgårdsskötsel	0	25 000
Övriga köpta tjänster	27 455	25 580
	110 317	133 838
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	41 400	41 400
TV	9 248	9 104
	50 648	50 504
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 852	80 630
Övriga driftkostnader	0	6 360
	87 852	86 990
Reparationer		
Reparationer	73 102	46 514
Underhåll		
Underhåll	20 230	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 200 530	1 054 331

Not 4. Administration och förvaltning	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	45 043	49 262
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	34 676	41 036
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	16 280	11 705
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	77 727	73 194
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 397	2 773
Konsultarvode	38 588	19 394
Bankkostnader	3 567	3 412
Övriga kostnader	40 726	51 474
	89 279	77 053
Totalt administration och förvaltning	268 778	257 931

Not 5. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	65 710	65 710
Totalt personalkostnader	65 710	65 710

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	21 836 790	21 652 621
Inköp	0	184 169
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	93 750	0
Utgående anskaffningsvärden	21 930 540	21 836 790
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 102 875	- 868 923
Årets avskrivningar	- 233 952	- 233 952
Utgående avskrivningar	-1 336 827	-1 102 875
Utgående redovisat värde	20 593 713	20 733 915
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	42 533 000	35 831 000
Taxeringsvärde mark	69 587 000	75 705 000
	112 120 000	111 536 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31 **2024-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	653 617	653 617
Utgående anskaffningsvärden	653 617	653 617
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 294 447	- 279 065
Årets avskrivningar	- 15 382	- 15 382
Utgående avskrivningar	- 309 829	- 294 447
Utgående redovisat värde	343 788	359 170

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31 **2024-12-31**

Fastighetsinteckningar	17 060 650	17 060 650
Summa:	17 060 650	17 060 650

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	2027-11-17	2,84 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2030-10-16	3,2 %	2 300 000	2 300 000
Kortfr del av skuld			0	4 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 800 000	9 600 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 800 000
			4 800 000	4 800 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Likvida medel

2025-12-31 **2024-12-31**

Kassa och bank	882 809	843 066
Belopp vid årets slut	882 809	843 066

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 3 % den 1 april 2026.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Anna Vikström
Ordförande

Ted Gemzell
Ledamot

Niten Olofsson
Ledamot

Sara Lovén
Ledamot

Nina Johnsson Uusitalo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sofia Granqvist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 21:34

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 21.04.2026 09:53

DOCUMENT ID:

rkgeTsEaZx

ENVELOPE ID:

H1kg6s46Wl-rkgeTsEaZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Skalmejblåsaren 4.pdf
14 pages

SHA-512:

a8d5401073b6ced4c3c205c7ea88a8154a6770b8ad3e4
b5bb8fbe59d5512dc7b2432736ca3ec259f345da410d52
fef166b4499f762161d877d89b8acf6ee347c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ted Mikael Gemzell ted.gemzell@zenitredovisning.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 09:59 21.04.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/22) IP: 81.228.98.207
Anna Margareta Vikström vikstrom.anna.m@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:07 21.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/19) IP: 46.39.126.236
NITEN OLOFSSON niteno@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:56 21.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/16) IP: 94.234.84.196
SARA LOVÉN sara.lovens.lovn@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:28 21.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/08) IP: 46.39.126.144
NINA JOHNSON UUSITALO nina.caroline.johnsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:32 22.04.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/19) IP: 185.195.233.234
Anna Sofia Granqvist sofia.granqvist68@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:34 22.04.2026 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/22) IP: 46.39.126.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418–0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2025 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2025.

Stockholm 2026-04-17



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:01

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 21.04.2026 09:53

DOCUMENT ID:

SJeKfai4pWI

ENVELOPE ID:

S1L_Gas4abx-SJeKfai4pWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Skalmejblåsaren 4.pdf

1 page

SHA-512:

98197e9804054504a0e807c533a28bc95bc590db9ad90
ffad1fbf642001455db691eece0d6e7e0fd03c17c035f55c
b4936da27dda57368369a6b831012863c7d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Sofia Granqvist	Signed	21.04.2026 10:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/22)
sofia.granqvist68@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:00	Low	IP: 90.129.206.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

