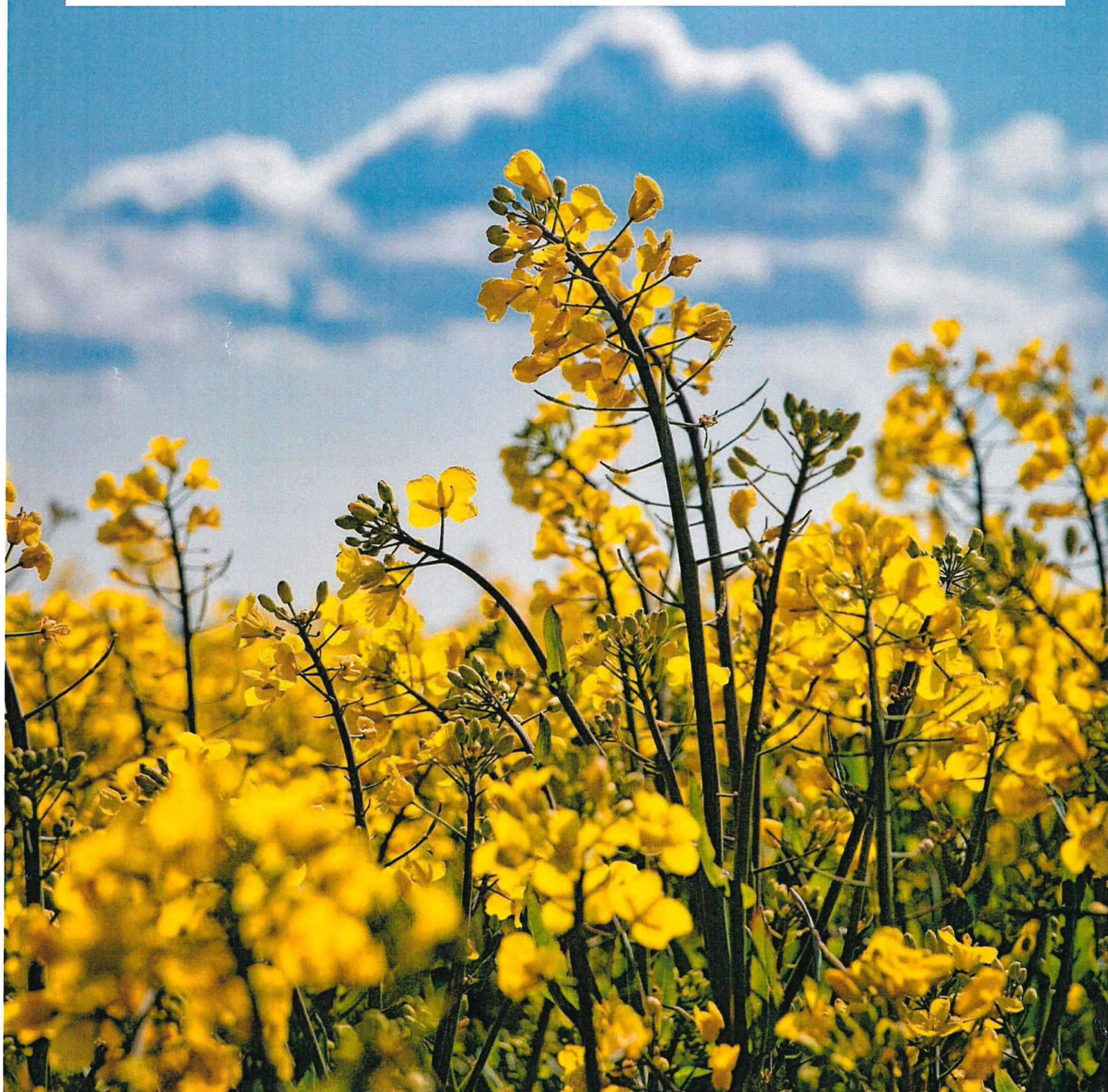


BRF Brevlådan 2



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Brevlådan 2
769625-7224

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

la

KN

DC

MS

ES

h/h

Styrelsen för Brf Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2013-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brevlådan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brevvägen 2-6 / Frimärksvägen 1-9 / Frimärksvägen 7-9. Brevlådan 2 byggdes år 1949. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Lägenheter, bostadsrätt	1 848
3	Lägenheter, hyresrätt	123
2	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-07. På stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-10-09. 15 medlemmar deltog. På extrastämman presenterade underlag för behov av renovering av fasad samt byte av fönster och beslut fattades om styrelsens förslag om åtgärd för behovet av underhållsarbete.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Victor Canvert	Ordförande
Marita Stenström	Ledamot
Karolina Wihed Nystrand	Ledamot
Sophie Johnelius	Ledamot
Jinglan Qin	Ledamot
Ida Andersson	Ledamot
Erik Sandström	Ledamot
Dan Lohse Björkfäll	Ledamot/Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Victor Canvert.

Handwritten signatures: ES, [unclear], KM, [unclear], [unclear]

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målvqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Relining av stammar på Brevvägen 2-6 och Frimärksvägen 1
2022	Byte av styrsystem UC
2021	Byte av hiss på Frimärksvägen 5
2020	Renovering av hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
2020	Renovering av tak
2018	Grovsoprum omvandlas till miljöstuga
2017	Ny underhållsplan
2017	Cementering av kolintag
2016	Takisolering
2014-2015	Installation av två tvättstugor
2007-2009	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Tätning av olika ventilationskanaler
2023	Renovering/utbyte av hiss Brevvägen 4
2023-2024	Fasad och fönsterrenovering

Årsavgifter

Från januari 2023 har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 10%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 6 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 62 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltare	Cura Center AB

Handwritten initials: ES, AC, MS, KW, LK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2022 har styrelsens fokus lagts på utredning och skapandet av förutsättningar för större renoveringsarbeten i form av fasad- och fönsterbyte samt genomförandet av relining av avloppsstammar på Brevvägen 2-6 och Frimärksvägen 1. Samt att arbetet har fortsatt avseende förbättringar av föreningens ekonomiska förutsättningar genom översyn av olika utgifter, utredning av energieffektivisering samt möjliga inkomstkällor för föreningen inför framtiden. Som ett led att öka intäkter för föreningen har arbete påbörjats av styrelsen med att inventera och rensa förrådsutrymmen för att skapa möjlighet till att hyra ut fler förråd. Två större förrådsrum i källaren på Brevvägen 4 har förutsättningar för objektsuthyrning. Styrelsen har påbörjat process med förhandling om höjd hyresavgift för de hyresgäster som finns inom föreningen. Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi väsentligt förbättrats under de senaste fem åren och målet avseende möjlighet att genomföra större nödvändiga renoveringar kan betraktas som på god väg att uppnås.

Vidare har styrelsen under året fortsatt arbetet med att strukturera och förbättra rutiner avseende andrahandsuthyrning samt ärendehantering och internkommunikation. Rutin för kvartalsbrev har fortsatt för utökad insyn i föreningsarbetet och en valberedning tillsätts för föreningsstämma 2023 för att skapa ökat engagemang för styrelsearbete.

Under året har flertalet stora underhållsprojekt fortsatt och påbörjats. Projektering för fasad- och fönsterrenovering påbörjades 2021 och bygglov beslutades under tidigt 2022. Vid extrastämma den 9 september 2022 har omröstning genomförts om styrelsens förslag av genomförande av renovering och fönsterbyte där samtliga röstande medlemmar har godkänt förslaget. Ett förändrat ekonomiskt läge under 2022 har dock påverkat föreningens förutsättningar för finansiering av arbetet med fasad och fönster. Det med anledning av stigande omkostnader både löpande och tillfälliga med anledning av den ekonomiska utvecklingen överlag i Sverige. Samt då föreningen planerar att till stora delar finansiera kostanden för arbetet via belåning har ränteutvecklingen gjort att arbetet riskerar att fördyras och därmed bli mer kostsamt. Med anledning av den ekonomiska utvecklingen har offertförfarande avbrutits och flyttats fram till 2023 och tidigare planerad byggstart flyttats från hösten 2022 till 2023. Arbetet med relining av ingjutna stammar i en av föreningens huskroppar har genomförts under våren 2022 efter tidigare inventering i föreningens båda fastigheter. Fortsatt utredning har påbörjats gällande behov av åtgärder av ventilation efter tidigare genomförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utredning med kartering. En planering har påbörjats inför 2023 gällande åtgärdsbehov med tätning av ventilationskanaler. En hiss på Brevvägen 4 har haft flera besök för behov av underhåll och återkoppling från hissreparatör är att behov finns att renovera eller byta ut hiss på grund av svårighet till fortsatta åtgärder. Styrelsen har påbörjat offert inhämtning för arbetet inför 2023.

Under våren och hösten 2022 har städdagar genomförts som även inneburit arbete med att rensa källarutrymmen för framtida uthyrning av förråd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

MS
P
KW
DL
ES
GL

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 267	2 175	2 026	1896
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 132	-749	-4 561	-291
Soliditet (%)	63,2	64,5	62,8	66,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	41 605 636	6 437 673	238 247	-10 531 326	-748 924	37 001 306
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring fond för yttre underhåll			37 754	-37 754		
Balanseras i ny räkning				-748 924	748 924	
Årets resultat					-2 131 728	-2 131 728
	<u>41 605 636</u>	<u>6 437 673</u>	<u>276 001</u>	<u>-11 318 004</u>	<u>-2 131 728</u>	<u>34 869 578</u>

MS

DL

ES

12

KW

h/L

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-11 318 004
Årets resultat	-2 131 728
Totalt	-13 449 732
Avsättning till yttre fond	134 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-13 583 732
Summa	-13 449 732

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:

- ES
- AK
- KW
- AS
- GL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 267 034	2 175 016
Övriga rörelseintäkter		-	174 100
Summa rörelseintäkter		2 267 034	2 349 116
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 721 882	-2 255 676
Övriga externa kostnader	4	-10 500	-212 319
Personalkostnader och arvoden	5	-38 316	-28 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 632
Summa rörelsekostnader		-4 174 330	-2 900 539
Rörelseresultat		-1 907 296	-551 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 186	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 619	-197 521
Summa finansiella poster		-224 433	-197 501
Resultat efter finansiella poster		-2 131 729	-748 924
Resultat före skatt		-2 131 729	-748 924
Årets resultat		-2 131 728	-748 924

ES
A KW DL
MS KL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 794 191	52 197 823
Summa materiella anläggningstillgångar		51 794 191	52 197 823
Summa anläggningstillgångar		51 794 191	52 197 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 073	63 009
Övriga fordringar		-	82 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 030	23 374
Summa kortfristiga fordringar		93 103	168 924
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		3 295 113	4 970 970
Summa kassa och bank		3 295 113	4 970 970
Summa omsättningstillgångar		3 388 216	5 139 894
SUMMA TILLGÅNGAR		55 182 407	57 337 717

ES
 DH
 A
 KN
 MS
 GL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 043 309	48 043 309
Fond för yttre underhåll		276 001	238 247
Summa bundet eget kapital		48 319 310	48 281 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 318 004	-10 531 326
Årets resultat		-2 131 728	-748 924
Summa fritt eget kapital		-13 449 732	-11 280 250
Summa eget kapital		34 869 578	37 001 306
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	4 755 229	14 844 279
Summa långfristiga skulder		4 755 229	14 844 279
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	14 924 008	4 892 982
Leverantörsskulder		100 837	193 750
Skatteskulder		175 703	166 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 052	239 032
Summa kortfristiga skulder		15 557 600	5 492 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 182 407	57 337 717

19

MS

KN

h6

ES

DL

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.

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)

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.

ES

12
KW
MS
GL
DL

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 883 462	1 778 288
Hyror	367 644	367 315
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 875	17 829
Övriga hyresintäkter	6 053	11 584
	<u>2 267 034</u>	<u>2 175 016</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	53 690	116 810
Städning	48 576	53 271
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 765	26 375
Trädgårdsskötsel	23 563	29 063
Snöröjning	49 548	35 658
Reparationer	104 325	114 370
El	157 940	105 845
Uppvärmning	421 281	467 574
Vatten	96 304	40 934
Sophämtning	80 104	62 540
Försäkringspremie	40 894	39 096
Fastighetsavgift bostäder	77 469	74 409
Fastighetsskatt lokaler	13 440	9 540
Övriga fastighetskostnader	5 312	6 429
Kabel-tv/Bredband/IT	47 725	37 595
Förvaltningsarvode ekonomi	87 392	92 159
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	420	6 898
Panter och överlåtelser	9 964	20 528
Övriga externa tjänster	17 804	5 288
	<u>1 371 516</u>	<u>1 344 382</u>
Underhåll		
VA/Sanitet	-	56 113
Värme	126 250	-
Hissar	-	778 625
Stambyte	1 959 053	-
Tak	-	30 450
Fasader	-	46 106
Fönster	265 063	-
	<u>2 350 366</u>	<u>911 294</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 721 882</u>	<u>2 255 676</u>

12
MS KW
LGL
Ah
ES

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultarvode	-	201 944
Revisionarvode	10 500	10 375
Summa	10 500	212 319

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	29 155	22 000
Sociala kostnader	9 161	6 912
	38 316	28 912

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 692 459	34 692 459
-Ombyggnad	1 134 321	1 134 321
-Mark	19 514 508	19 514 508
	55 341 288	55 341 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 143 465	-2 739 833
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 632
	-3 547 097	-3 143 465
Redovisat värde vid årets slut	51 794 191	52 197 823
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 344 000	21 554 000
Mark	18 200 000	16 200 000
	44 544 000	37 754 000
Bostäder	43 200 000	36 800 000
Lokaler	1 344 000	954 000
	44 544 000	37 754 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2 440 415	2 416 985
Avräkningskonto Fastighetsägarna	854 698	2 553 985
Summa	3 295 113	4 970 970

Handwritten signatures and initials:
 ✓ MS DA
 KW ES hkr

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SBAB	2023-12-18	3,45%	4 865 984	-26 998	4 892 982
SBAB	2023-11-10	1,69%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2023-11-14	0,75%	5 000 000		5 000 000
SBAB	2024-08-09	1,02%	4 813 253	-31 026	4 844 279
			<u>19 679 237</u>	<u>-58 024</u>	<u>19 737 261</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 924 008		
Långfristig skuld			<u>4 755 229</u>		
			<u>19 679 237</u>		

En av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Detta lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

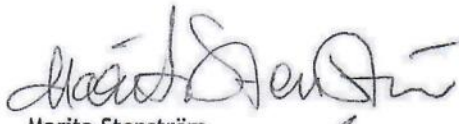
DL PA MS ES GL

Underskrifter

Stockholm 2023-05-26



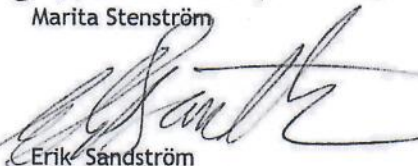
Dan Lohse Björkfäll



Marita Stenström



Karolina Wihed Nystrand



Erik Sändström

Jinglan Qin



Ida Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-26



Håvard Målqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brevlådan 2 org.nr 769625-7224

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevlådan 2 för år 2022

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Brevlådan 2 för år 2022

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 26 maj 2023

Ackurat Lag & Ekonomi AB



.....
Halvard Målqvist

Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.