

BRF Brevlådan 2



# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Brf Brevlådan 2**  
769625-7224

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

  
K MS  
DL ET

Styrelsen för Brf Brevlådan 2 (769625-7224) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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 Frimärksvägen 1-9 samt Brevvägen 2-6. 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
10	Lokaler, hyresrätt	79
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 2021-05-18. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Dan Lohse Björkfäll	Ledamot
Erik Tjernström	Ledamot
Karolina Wihed Nystrand	Suppleant
Marita Stenström	Ledamot
Victor Canvert	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Victor Canvert.

DL  
MS  
ET

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen firmatecknas av Styrelsen. Föreningen firma tecknas även av två ledarmöten i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Halvard Målqvist.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Byte av hiss/Frimärksvägen
2020	Renovering av tak
2020	Renovering av hyresrätt som omvandlats till bostadsrätt
2018	Grovsoprum omvandlas till miljöstuga
2017	Cementering av kolintag
2017	Ny underhållsplan
2016	Takisolering
2014–2015	Installation av två tvättstugor
2007–2009	Stambyte

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2024	Byte av samtliga hissar
2022	Byte av styrsystem UC
2022	Relining av stam
2022–2023	Fasad och fönsterrenovering

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2021-07-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ytterligare avgiftshöjning.

u  
DL  
MS  
ET

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 12 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 61 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har styrelsens fokus lagts på utredning och skapandet av förutsättningar för större och prioriterade renoveringsarbeten i form av fasad- och fönsterbyte samt relining av stammar. Parallellt har arbetet fortsatt avseende förbättring av föreningens ekonomiska förutsättningar genom översyn av utgifter, vilket i huvudsak resulterat i planering för effektivisering i värmesystem. Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi och styrning väsentligt förbättrats under de senaste fyra åren och målet avseende utrymme för större renoveringar kan betraktas som på god väg att uppnås.

Vidare har styrelsen under året jobbat med att strukturera och förbättra rutiner avseende förråd, andrahandsuthyrning samt ärendehantering och internkommunikation. Rutin för kvartalsbrev har upprättats för utökad insyn i föreningsarbetet och en valberedning tillsattes för föreningsstämma 2022 för att skapa engagemang för styrelsearbete.

Under året har flertalet stora underhållsprojekt dragits igång. Projektering för fasad- och fönsterrenovering påbörjades och bygglov beslutades under tidig 2022. Offertförfarande pågår inför stämma 2022. Byggstart är planerad till hösten 2022 efter försening i och med högt tryck på Stadsbyggnadskontoret och leveranskedjor. Arbeta med relining av ingjutna stammar påbörjades och inventering gjordes i båda fastigheter. Reliningarbetet inbegriper även kartläggning av stammar i respektive hus då ritningar saknats. Behovet bedömdes störst på Brevvägen 2-6 och Frimärksvägen1, där arbetet påbörjades efter årsskiftet 21/22

Under hösten 2021 genomfördes en städdag med föreningen och planering för städdag våren 2022 görs. Styrelsen kommer fortsatt jobba med att få upp en god ekonomi genom att öka amorteringsgraden för föreningens lån kombinerat med åtgärder för att minska utgifter kopplat till värmesystem och uppvärmning.

Am  
U MS  
DL ET


## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 175	2 026	1896	1820
Resultat efter fin. poster (tkr)	-749	-4 561	-291	-625
Soliditet (%)	64,5	62,8	66,1	66,2

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	40 592 975	4 950 334	200 493	-5 932 251	-4 561 321	35 250 230
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			37 754	-37 754		
Balanseras i ny räkning				-4 561 321	4 561 321	
Ny upplåtelse	1 012 661	1 487 339				2 500 000
Årets resultat					-748 924	-748 924
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 605 636</b>	<b>6 437 673</b>	<b>238 247</b>	<b>-10 531 326</b>	<b>-748 924</b>	<b>37 001 306</b>

  
 U MS  
 DC  
 ET

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-10 531 326
Årets resultat	-748 924
Totalt	<u>-11 280 250</u>
Avsättning till yttre fond	37 754
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 318 004
Summa	<u>-11 280 250</u>

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

*Handwritten signatures:*  
JM  
M9  
DL  
ET

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 175 016	2 025 673
Övriga rörelseintäkter		174 100	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 349 116</u>	<u>2 025 673</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 255 676	-5 744 505
Övriga externa kostnader	4	-212 319	-55 889
Personalkostnader och arvoden	5	-28 912	-28 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 632	-403 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 900 539</u>	<u>-6 232 938</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-551 423</u>	<u>-4 207 265</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	15 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 521	-369 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-197 501</u>	<u>-354 055</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-748 924</u>	<u>-4 561 320</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-748 924</u>	<u>-4 561 320</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-748 924</u>	<u>-4 561 321</u>

  
 M  
 MS  
 DL ET



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	52 197 823	52 601 455
Summa materiella anläggningstillgångar		52 197 823	52 601 455
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		52 197 823	52 601 455
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		63 009	81 025
Övriga fordringar		82 541	23 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 374	15 422
Summa kortfristiga fordringar		168 924	119 528
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		4 970 970	3 437 379
Summa kassa och bank		4 970 970	3 437 379
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 139 894	3 556 907
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		57 337 717	56 158 362

W MS  
DL ET

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 043 309	45 543 309
Fond för yttre underhåll		238 247	200 493
Summa bundet eget kapital		48 281 556	45 743 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 531 326	-5 932 251
Årets resultat		-748 924	-4 561 321
Summa fritt eget kapital		-11 280 250	-10 493 572
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 001 306</b>	<b>35 250 230</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	14 844 279	19 790 855
Summa långfristiga skulder		14 844 279	19 790 855
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	4 892 982	-
Leverantörsskulder		193 750	623 046
Skatteskulder		166 368	162 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 032	332 045
Summa kortfristiga skulder		5 492 132	1 117 277
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 337 717</b>	<b>56 158 362</b>

W MS  
DL ET

## 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.

W  
M4  
DL ET

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 778 288	1 604 939
Hyror	367 315	370 422
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 829	16 295
Övriga hyresintäkter	11 584	34 017
	<b>2 175 016</b>	<b>2 025 673</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	116 810	175 858
Städning	53 271	48 576
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 375	195 804
Trädgårdsskötsel	29 063	25 800
Snöröjning	35 658	8 500
Reparationer	114 370	399 473
El	105 845	77 333
Uppvärmning	467 574	435 123
Vatten	40 934	101 392
Sophämtning	62 540	58 970
Försäkringspremie	39 096	27 802
Fastighetsavgift bostäder	74 409	72 879
Fastighetsskatt lokaler	9 540	9 540
Övriga fastighetskostnader	6 429	30 284
Kabel-tv/Bredband/IT	37 595	38 720
Förvaltningsarvode ekonomi	92 159	88 895
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 898	-
Panter och överlåtelse	20 528	17 737
Juridiska åtgärder	-	60 751
Övriga externa tjänster	5 288	21 209
	<b>1 344 382</b>	<b>1 894 646</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	187 620
VA/Sanitet	56 113	53 888
Hissar	778 625	-
Tak	30 450	3 584 631
Fasader	46 106	-
Gård	-	23 720
	<b>911 294</b>	<b>3 849 859</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 255 676</b>	<b>5 744 505</b>

W  
DC M9  
ET

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	-	3 014
Konsultarvode	201 944	42 625
Revisionarvode	10 375	10 250
<b>Summa</b>	<b>212 319</b>	<b>55 889</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	22 000	22 000
Sociala kostnader	6 912	6 912
	<b>28 912</b>	<b>28 912</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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
	<b>55 341 288</b>	<b>55 341 288</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 739 833	-2 336 201
-Årets avskrivning enligt plan	-403 632	-403 632
	<b>-3 143 465</b>	<b>-2 739 833</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 197 823</b>	<b>52 601 455</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	21 554 000	21 554 000
Mark	16 200 000	16 200 000
	<b>37 754 000</b>	<b>37 754 000</b>
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	954 000	954 000
	<b>37 754 000</b>	<b>37 754 000</b>

W  
DL MS  
ET

## Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2 416 985	2 416 985
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 553 985	1 020 394
<b>Summa</b>	<b>4 970 970</b>	<b>3 437 379</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SBAB	2022-12-16	0,74%	4 892 982	-24 937	4 917 919
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%	4 844 279	-28 657	4 872 936
			<b>19 737 261</b>	<b>-53 594</b>	<b>19 790 855</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	4 892 982
Långfristig skuld	14 844 279
	<b>19 737 261</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

DC  
ET  
MS  
W  
SM

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

Stockholm 2022-05-10



Erik Tjernström



Marita Stenström



Dan Lohse Björkfäll



Victor Canvert

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-13



Halvard 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 2021

### ***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 2021 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 2021



***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 den 13 maj 2022

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, 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 driftkostnader, 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 pantar* 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.