

Brf Gjuteriet 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Gjuteriet 1 Stockholm

716422-0852

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Gjuteriet 1 Sthlm (716422-0852) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fridhemsgatan 8 (F8) och Pontonjärsgatan 38 (P38). Huset byggdes år 1926 och marken innehas med äganderätt. Fastigheten har tillmätts ett särskilt kulturhistoriskt värde av Stadsmuseet.

Föreningen är medlem hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB och Bostadsrätterna. På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser för bilar.

Medlems- och lägenhetsförteckningen inklusive panthanteringen sköts, på uppdrag av föreningen, av Fastighetsägarna Service Stockholm AB (sedan 2019-06-17). Överlåtelseavgift om 2,5% av det gällande prisbasbeloppet betalas av köparen. Pantsättningsavgift om 1% av prisbasbeloppet betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsuthyrning uttas av bostadsrättshavaren med ett belopp motsvarande 10% av prisbasbeloppet per år (beslutat 2021-10-26). Minsta ägarandelen i en bostadsrätt för att få medlemskap i föreningen är 10%.

Föreningen har ett gruppanslutet avtal för digital TV och bredband (1000 Mbit/s) via Telenor/Ownit. Bredbandet bekostas av resp. hushåll via ett separat tillägg på månadsavin utöver månadsavgiften.

Föreningens hemsdeadress: www.gjuteriet1.se

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2069-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
48	Lägenheter, bostadsrätt	3 310
3	Lägenheter, hyresrätt	154
2	Lokaler, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-15. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har under 2025 utgjorts av:

Namn	Roll	Period
Jan Hanberg	Ordförande	2025-01-01 - 2025-12-31
Margareta Af Sandeberg	Ledamot	2025-01-01 - 2025-12-31
Johan Strandberg	Ledamot	2025-01-01 - 2025-12-31
Lisa Friberg	Ledamot	2025-01-01 - 2025-12-31
Lars Wikman	Ledamot	2025-01-01 - 2025-05-15
Anna Zorzet	Suppleant	2025-01-01 - 2025-05-15
	Ledamot	2025-05-16 - 2025-12-31
Jakob Zigmond	Suppleant	2025-01-01 - 2025-12-31
Erik Janzon	Suppleant	2025-01-01 - 2025-05-15
Åsa Nordén Benitez	Suppleant	2025-05-16 - 2025-12-31
Henrik Nilsson	Suppleant	2025-05-16 - 2025-12-31

Föreningens firma har tecknats av Erik Janzon, Jakob Zigmond, Anna Zorzet, Margareta af Sandeberg, Lisa Friberg, Lars Wikman, Johan Strandberg, Åsa Nordén Benitez, Henrik Nilsson och Jan Hanberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening eller en av dem i förening med en av suppleanterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Ygberg Peter och Per Ström.

Valberedningen har utgjorts av Linda Ottosson, Janna Pollari och Lennarth Alexandersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Målning av de balkongräcken som vätter ut mot Fridhemsgatan och Pontjärgatan. Dock inte räcken på kungsbalkongen. Målning och renovering av dörrar och fönster till vädringsbalkongerna.
2024	Nyplantering av kärrek efter almen, plantering av syrener samt anlagd gräsmatta.
2023	Dränering av grundmur samt installation av vattenkassetter i mark för avrinning av dagvatten (F8). Byte galvad kallvattenledning till koppar m.m. i källaren. Fällning av den av almsjukan drabbade almen (F8).

2022	Ny rökgasfläkt på taket till eldstäder. Nya trädgårdsmöbler och gasolgrill. Reparation av grundmur/stomme pga. vattenskada, i anslutning till föreningens källarlokal (mot F8).
2021	Renovering av yttertak, terrasser och kungsbalkong (totalentreprenad, ref. Årsredovisning 2021). Ny takvärmeanläggning och installation av brandventil i takfot. Ny kombinerad rökgas- och uppstigningslucka (P38). Underhållsmålning av dörrar och fönster på kungsvåningen och vindsvåningen. Ny stolpbelysning i trädgården ut mot gatan (F8). Ny tvättmaskin.
2019	Renovering del av källarlokal. Dränering del av grundmur (P38). Ny huvudbrytare (inkommande vatten) och kompletterande elektrisk brytare i pannrummet. Förbättrings-målning av golv och väggar i källarkorridorer.
2018	Utbytt golvvärme från vattenburen till elektrisk i lgh 56 pga tidigare vattenläckage.
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare. Kompletterande brandsläcksutrustning och skyltning.
2015	Förbättrad trapphusbelysning på Pontonjärgatan, termostats- och reglerventilbyte för golvvärmen till vindslägenheterna, målning av cykelpergola vid Fridhemsgatan
2014	Målning av staket, förbättringsmålning av hissar och trapphus.
2011	Trapphusrenovering, nya elstigare, gruppanslutning bredband, byte av låssystem och entréportar, balkongprojekt mot innergård.
2006	Fasadrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Planeras för fönsterrenovering

Årsavgifter

Givet den goda likviditeten planerar inte föreningen för någon ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 72 st. Under året har 8 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 74 st.

Insatser/Kapitaltillskott

En av hyresrätterna såldes under året, vilket innebar ett ökat insatskapital med 400 000 kr samt 6 400 000 kr till Reservfond.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Avfall/återvinning	Office Recycling
Bredband/Internet	Ownit AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av hyresrätterna i F8 har ombildats till bostadsrätt och sålts, vilket gjort att föreningen återigen är skuldfri. En av hyresgästerna, Scouterna, har sagt upp avtalet till den 5/12 2026. Hyresgästen har själv efterfrågat en omförhandling.

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025, se vidare under K3-regelverket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

För en av hyresrätterna i P38 har föreningen renoverat badrummet och slipat om köksgolvet. Som ersättningslägenhet under arbetet har då nyttjats en tom hyreslägenhet på F8. För den tomma hyreslägenheten har styrelsen nu startat arbetet med en försäljning och därmed ombilda hyreslägenheten till en bostadsrätt.

Omförhandlingarna med Scouterna har inletts med målsättning att före sommaren veta om det finns förutsättningar att finna en lösning med Scouterna eller om vi ska leta efter nya hyresgäster.

K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi i och med att större renoveringar nu återigen leder till uppskrivning av värdet på fastigheten och avskrivningen är en periodisering över renoveringens livslängd.

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 474	2 358	2 260	2 196
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-625	-635	-1 617	-639
Soliditet (%)	96	84	83	84
Årsavgifter kr/kvm	430	452	410	383
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	590	598	792
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	870	697	922
Räntekänslighet (%)	-	2	2	2
Energikostnad kr/kvm	190	196	181	160
Sparande per kvm	85	-30	-18	-33
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	59	62	58	56

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

Soliditet

Totalt eget kapital / totala tillgångar

Årsavgift kr/kvm

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta

Skuldsättning kr/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Skuldsättning kr/kvm brf yta

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

En procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad kr/kvm

Föreningens kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta

Sparande per kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	19 369 475	15 633 997	56 000	-18 694 793	-635 112	15 729 566
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-635 112	635 112	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	400 000	6 400 000				6 800 000
Årets resultat					-625 190	-625 190
Belopp vid årets utgång	19 769 475	22 033 997	56 000	-19 329 905	-625 190	21 993 083

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-19 329 905
Årets resultat	-625 190
Totalt	-19 955 095

Avsättning till yttre fond	56 000
Uttag ur yttre fond	-112 000
Balanseras i ny räkning	-19 899 095
Summa	-19 955 095

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörleseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 473 726	2 325 817
Övriga rörelseintäkter	3	33 220	36 274
Summa rörelseintäkter		2 506 946	2 362 091
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 522 620	-2 235 663
Övriga externa kostnader	5	-117 326	-145 547
Personalkostnader	6	-122 194	-160 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 910	-407 289
Rörelseresultat		-659 104	-586 441
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 170	26 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 256	-74 873
Resultat efter finansiella poster		-625 190	-635 112
Resultat före skatt		-625 190	-635 112
Årets resultat		-625 190	-635 112

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 287 578	17 685 343
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	12 295	18 440
		17 299 873	17 703 783
Summa anläggningstillgångar		17 299 873	17 703 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 455	17 955
Aktuell skattefordran		18 815	26 609
Övriga fordringar	9	6 133	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 029	26 896
		118 432	71 460
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 059 102	353 528
		1 059 102	353 528
<i>Kassa och bank</i>		4 454 209	636 066
Summa omsättningstillgångar		5 631 743	1 061 054
SUMMA TILLGÅNGAR		22 931 616	18 764 837

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 769 475	19 369 475
Reservfond		22 033 997	15 633 997
Fond för yttre underhåll		56 000	56 000
		41 859 472	35 059 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 329 905	-18 694 793
Årets resultat		-625 190	-635 112
		-19 955 095	-19 329 905
Summa eget kapital		21 904 377	15 729 567
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	2 225 000
Leverantörsskulder		207 137	172 228
Skatteskulder		12 161	12 813
Övriga kortfristiga skulder	11	100 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	707 441	625 229
		1 027 239	3 035 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 931 616	18 764 837

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-659 104	-586 441
Avskrivningar	403 910	407 289
Erlagd ränta, ränteintäkter	<u>33 914</u>	<u>-48 671</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 280	-227 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 973	77 909
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-	50 612
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-	-331 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>216 970</u>	<u>151 247</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 283	-279 944
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	<u>6 800 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 800 000	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditinstitut	<u>-2 225 000</u>	<u>-30 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 225 000	-30 000
Årets kassaflöde	4 523 717	-309 944
Likvida medel vid årets början	<u>989 594</u>	<u>1 299 538</u>
Likvida medel vid årets slut	5 513 311	989 594

**I likvida medel ingår avräkningskonto hos förvaltare*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2025 vilket främst har påverkat avskrivningen av materiella anläggningstillgångar. Jämförelsetalen för föregående år har inte räknats om och saknar därför jämförbarhet med innevarande år.

Värderingsprinciper

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 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 avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 487 026	1 461 696
Hyror bostäder	212 086	341 248
Hyror lokaler	700 904	468 852
Avgifter informationsöverföring	50 196	50 196
Balkongtillägg	10 346	10 346
Övriga hyresintäkter	13 168	-6 521
Summa	2 473 726	2 325 817

* I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag/statliga bidrag	11 475	3 825
Övriga intäkter	21 745	32 449
Summa	33 220	36 274

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighets-/trädgårdskötsel och lokalvård	122 007	160 763
Tillsyn, besiktning och kontroller	51 373	34 338
Snö- och halkbekämpning	6 250	12 560
Löpande underhåll/reparationer	430 576	536 557
Planerat underhåll	561 077	120 833
El	103 943	89 846
Uppvärmning	532 973	536 224
Vatten	124 570	110 698
Sophämtning	107 204	132 486
Fastighetsförsäkring	83 381	87 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	132 314	121 260
Kabel-tv/Bredband/IT	92 158	145 060
Förvaltningsavtal	137 754	123 589
Övriga driftskostnader	37 040	24 126
Summa	2 522 620	2 235 663

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 932	14 969
Konsultkostnader	45 000	65 311
Medlemsavgifter	11 353	11 881
Telefon/data och administration	11 469	16 387
Annonser/Reklam	10 400	-
Juridiska åtgärder	20 309	30 750
Övriga förvaltningskostnader	<u>12 863</u>	<u>6 249</u>
Summa	117 326	145 547

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	125 000
Sociala avgifter	<u>22 194</u>	<u>35 033</u>
Summa	122 194	160 033

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	21 478 840	10 458 882
-Ombyggnad	-	11 019 958
-Mark	7 813 067	7 813 067
-Markanläggningar	<u>633 882</u>	<u>633 882</u>
	29 925 789	29 925 789
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 240 446	-11 839 302
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-397 765</u>	<u>-401 144</u>
	-12 638 211	-12 240 446
Redovisat värde vid årets slut	17 287 578	17 685 343
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 174 000	47 645 000
Mark	<u>97 265 000</u>	<u>109 168 000</u>
	157 439 000	156 813 000
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	<u>4 439 000</u>	<u>3 813 000</u>
	157 439 000	156 813 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	201 473	201 473
	201 473	201 473
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-183 033	-176 888
-Årets avskrivning	-6 145	-6 145
	-189 178	-183 033
Redovisat värde vid årets slut	12 295	18 440

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 059 102	353 528
Övriga fordringar	24 948	26 609
Summa	1 084 050	380 137

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	71 029	26 896
Summa	71 029	26 896

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	70 500	-
Övriga kortfristiga skulder	30 000	-
Summa	100 500	-

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	470 522	387 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 919	222 332
Upplupna räntekostnader	-	14 935
Summa	707 441	625 229

Övriga noter

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar

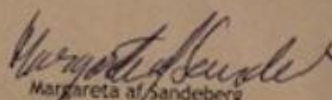
Fastighetsinteckningar som säkerhet	-	3 000 000
Summa ställda säkerheter	0	3 000 000

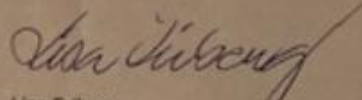
Brf Gjuteriet 1 Stockholm
716422-0852

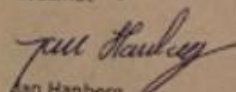
17(17)

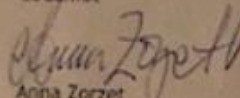
Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-08 och har undertecknats 2026-04-30


Margareta af Sandeberg
Ledamot

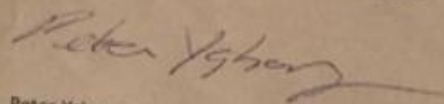

Lisa Friberg
Ledamot


Jan Hanberg
Ledamot
Ordförande


Anna Zorzet
Ledamot


Johan Strandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-01


Peter Ygberg
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.