

BRF Bulten 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Bulten 2

769605-1288

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-15 |
| Underskrifter | 15 |

Styrelsen för Brf Bulten 2 (769605-1288) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bulten 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Långholmsgatan 9 A-D.

Bulten 20 byggdes år 1913.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-01-01.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2043-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 34 | Lägenheter, bostadsrätt | 2 100 |
| 1 | Lägenheter, hyresrätt | 53 |
| 2 | Lokaler, hyresrätt | 486 |

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-01. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-10-22. 17 medlemmar deltog. På extra stämman behandlades ett förslag att förvärva yta utanför befintlig lägenhet högst upp i 9D via försäljning från föreningen Bulten 2 på Långholmsgatan 9D till Marcus och Joanna Eklundh. Stämman röstade för att genomföra detta.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn | Roll |
|-----------------|------------|
| Patrick Murath | Ordförande |
| Stina Evinger | Ledamot |
| Joakim Lundborg | Ledamot |
| Daniel Strand | Ledamot |
| Mats Edman | Ledamot |
| Gunther Auer | Suppleant |

Leif Rosell

Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jacob Biderholt.

Valberedningen har utgjorts av Anders Zetterlund och Joanna Eklundh.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2023 | Stamspolning |
| 2022 | Byte av internetleverantör, anslutning till gruppavtal |
| 2021 | Ny värmecentral installerad |
| 2020 | Energideklaration genomförd |
| 2020 | Renovering av tvättstuga efter vattenskada |
| 2020 | Byte av fastighetsförvaltning till BeWe Fastighetsservice AB |
| 2020 | Byte av Ekonomisk förvaltning till Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Större framtida planerade underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2023-2025 | Ett nytt passerings/låssystem planeras att installeras |
| 2024-2026 | Underhåll av fasader och fönster |
| 2024-2027 | Underhåll av hissar |

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-10-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stamspolning genomförts i hela fastigheten. Avgiften höjdes i oktober med 10 procent. Styrelsen har sett över och lagt om föreningens lån. Styrelsen har även gjort en omfördelning i arbetsuppgifter. Från och med den 14 december tog Patrick Murath över ordföranderollen från Stina Evinger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Framtida underhåll ska finansieras med sparade medel.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 005 | 2 462 | 2 437 | 2 412 |
| Resultat efter fin.poster (tkr) | -1 548 | -2 092 | -2 060 | -2 092 |
| Soliditet (%) | 59,7% | 61 | 61 | 62 |
| Årsavgifter kr/kvm | 928 | 718 | | |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta | 9 267 | 9 299 | | |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta | 11 646 | 11 686 | | |
| Räntekänslighet % | 13% | 17% | | |
| Energikostnad kr/kvm | 266 | 265 | | |
| Sparande per kvm | 160 | 82 | | |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 61% | 60% | | |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Fond för badrum | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 51 480 000 | 6 300 886 | 809 370 | | -17 356 837 | -2 092 363 | 39 141 056 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i> | | | | | | | |
| Förändring av fond för yttre underhåll | | | 69 078 | | -69 078 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | -2 092 363 | 2 092 363 | |
| Upplåtelse av | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -1 547 767 | -1 547 767 |
| Belopp vid årets utgång | 51 480 000 | 6 300 886 | 878 448 | | -19 518 278 | -1 547 767 | 37 593 289 |
| Totalt bundet eget kapital | | | Totalt fritt eget kapital | | | | |
| 58 659 334 | | | -21 066 045 | | | | |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 518 278 |
| Årets resultat | <u>-1 547 767</u> |
| Totalt | -21 066 045 |

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 326 304 |
| Uttag ur yttre fond | - |
| Balanseras i ny räkning | <u>-21 392 349</u> |
| Summa | -21 066 045 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 3 005 009 | 2 462 283 |
| Övriga rörelseintäkter | | 50 308 | 18 370 |
| | | <u>3 055 317</u> | <u>2 480 653</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 785 825 | -1 923 642 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -102 113 | -52 722 |
| Personalkostnader | 5 | 96 360 | -96 680 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>-1 969 205</u> | <u>-2 050 522</u> |
| Rörelseresultat | | -705 466 | -1 642 913 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 500 | 1 374 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-860 801</u> | <u>-450 824</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 547 767 | -2 092 363 |
| Resultat före skatt | | -1 547 767 | -2 092 363 |
| Årets resultat | | <u>-1 547 767</u> | <u>-2 092 363</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 61 629 699 | 63 573 879 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 7 201 | 32 226 |
| | | <u>61 636 900</u> | <u>63 606 105</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>61 636 900</u> | <u>63 606 105</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 256 | 17 712 |
| Övriga fordringar | | 13 986 | 3 763 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 130 262 | 109 269 |
| | | <u>154 504</u> | <u>130 744</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 218 914 | 898 414 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 373 418</u> | <u>1 029 158</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>63 010 318</u> | <u>64 635 263</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital | | 51 480 000 | 51 480 000 |
| Reservfond | | 6 300 886 | 6 300 886 |
| Fond för yttre underhåll | | 878 448 | 809 370 |
| | | <u>58 659 334</u> | <u>58 590 256</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -19 518 278 | -17 356 837 |
| Årets resultat | | -1 547 767 | -2 092 363 |
| | | <u>-21 066 045</u> | <u>-19 449 200</u> |
| Summa eget kapital | | <u>37 593 289</u> | <u>39 141 056</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 24 456 587 | 24 369 576 |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | - | 171 435 |
| Leverantörsskulder | | 321 986 | 276 479 |
| Skatteskulder | | 32 622 | 20 603 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 90 446 | 86 326 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 515 388 | 569 788 |
| | | <u>25 417 029</u> | <u>25 494 207</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>63 010 318</u> | <u>64 635 263</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -705 465 | -1 642 914 |
| Avskrivningar | | 1 969 205 | 2 050 522 |
| Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m. | | -842 303 | -449 448 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 421 437 | -41 840 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar | | 7 456 | -17 712 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar | | -31 215 | -12 026 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | 226 298 | -156 376 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder | | -219 053 | 133 074 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 404 923 | -94 880 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering lån | | -84 424 | -653 163 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -84 424 | -653 163 |
| Årets kassaflöde | | 320 499 | -748 043 |
| Likvida medel vid årets början | | 898 415 | 1 646 459 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 218 914 | 898 416 |

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när dom uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnanden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 15-100 år
Standardförbättringar 25-33 år
Installationer 10 år
Inventarier 10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till en beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 821 490 | 1 480 898 |
| Hyror | 1 173 299 | 972 096 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 032 | 5 314 |
| Övriga hyresintäkter | 2 188 | 3 975 |
| Summa | 3 005 009 | 2 462 283 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 112 695 | 124 818 |
| Städning | 95 813 | 91 476 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 7 075 | 14 880 |
| Trädgårdsskötsel | 7 976 | - |
| Snöröjning | 4 793 | 5 043 |
| Reparationer | 171 568 | 106 735 |
| Underhåll | - | 257 226 |
| El | 112 942 | 167 416 |
| Uppvärmning | 423 527 | 393 400 |
| Vatten | 127 233 | 138 363 |
| Sophämtning | 100 696 | 89 418 |
| Försäkringspremie | 33 401 | 28 725 |
| Tomträttsavgäld | 277 800 | 277 800 |
| Fastighetsavgift bostäder | 55 615 | 53 165 |
| Fastighetsskatt lokaler | 77 680 | 77 680 |
| Övriga fastighetskostnader | 3 750 | 8 517 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 118 069 | 37 024 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 53 213 | 51 956 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 979 | - |
| Panter och överlåtelser | - | - |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 785 825 | 1 923 642 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bankkostnader | 6 538 | 9 742 |
| Juridiska arvoden | 19 771 | |
| Revisionarvode | 42 166 | 20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 638 | 22 980 |
| Summa | 102 113 | 52 722 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Personalkostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | -73 000 | 74 400 |
| Sociala kostnader | <u>-23 360</u> | <u>22 280</u> |
| | -96 360 | 96 680 |

Not 6 Anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Byggnader och mark</i> | | |
| Vid årets början | | |
| Ingående anskaffningsvärden | <u>81 601 284</u> | <u>81 601 284</u> |
| | 81 601 284 | 81 601 284 |
| Ingående avskrivningar | -18 027 405 | -16 031 723 |
| Årets avskrivning enligt plan | <u>-1 944 180</u> | <u>-1 995 682</u> |
| | -19 971 585 | -18 027 405 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>61 629 699</u> | <u>63 573 879</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 39 400 000 | 39 400 000 |
| Mark | <u>69 368 000</u> | <u>69 368 000</u> |
| | 108 768 000 | 108 768 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | <u>719 388</u> | <u>719 388</u> |
| | 719 388 | 719 388 |
| Ingående avskrivningar | -687 162 | -632 322 |
| Årets avskrivning | <u>-25 025</u> | <u>-54 840</u> |
| | -712 187 | -687 162 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>7 201</u> | <u>32 226</u> |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 130 262 | 109 269 |
| | <u>130 262</u> | <u>109 269</u> |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långgivare</i> | <i>Villkors- ändringsdag</i> | <i>Ränta per 2023-12-31</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| SBAB | 2023-09-20 | - | - | 4 071 299 |
| SBAB | 2023-11-10 | - | - | 6 540 000 |
| SBAB | 2023-09-21 | - | - | 5 481 342 |
| SBAB | 2023-04-06 | - | - | 4 062 741 |
| SBAB | 2023-05-22 | - | - | 4 385 629 |
| Nordea | 2024-10-07 | 4,515% | 8 150 000 | - |
| Nordea | 2024-11-11 | 4,580% | 8 156 587 | - |
| Nordea | 2024-09-20 | 4,538% | 8 150 000 | - |
| | | | <u>24 456 587</u> | <u>24 541 011</u> |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | <u>-24 456 587</u> | <u>-24 541 011</u> |
| | | | -24 456 587 | -24 541 011 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 254 096 | 217 035 |
| Övriga upplupna kostnader | 261 292 | 352 753 |
| | <u>515 388</u> | <u>569 788</u> |

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 917 400 | 27 917 400 |
| | <u>27 917 400</u> | <u>27 917 400</u> |

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Patrick Murath
Ordförande

Stina Evinger
Styrelseledamot

Joakim Lundborg
Styrelseledamot

Daniel Strand
Styrelseledamot

Mats Edman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB



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 bilägs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 16:26

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist · 06.05.2024 23:08

DOCUMENT ID:

r1eM0UaLGA

ENVELOPE ID:

ryfCLpUMC-r1eM0UaLGA

DOCUMENT NAME:

Brf Bulten 2 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. PATRICK MURATH patrick.murath@gmail.com | Signed Authenticated | 06.05.2024 23:09 06.05.2024 23:09 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/01/16) IP: 31.208.40.253 |
| 2. Stina Evinger stina.evinger@gmail.com | Signed Authenticated | 07.05.2024 07:27 07.05.2024 07:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1995/10/10) IP: 89.160.34.76 |
| 3. DANIEL STRAND k.daniel.strand@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2024 09:31 08.05.2024 09:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/04/13) IP: 164.10.46.64 |
| 4. Mats Ove Edman edman.mats@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2024 14:29 07.05.2024 12:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/05/19) IP: 89.160.34.96 |
| 5. JOAKIM LUNDBORG joakim.lundborg@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2024 16:21 08.05.2024 16:20 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1982/01/29) IP: 83.187.170.122 |
| 6. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se | Signed Authenticated | 08.05.2024 16:26 08.05.2024 16:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/05/03) IP: 94.191.153.49 |

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



PAdES
sealed