

Brf Skruven 2


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



BkeFGuHLZA-ryVjMOSLWR

Årsredovisning för

Brf Skruven 2

769603-7618

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Övriga noter	14-16
Underskrifter	17

Information från styrelsen

I gavelhuset Långholmsgatan 1 och Heleneborgsgatan 27 finner ni kvarteret Skruven 2 och bostadsrättsföreningen Skruven nr 2. Bostadsrättsföreningen bildades 2001 efter att tidigare ha ägts av Familjebostäder. Föreningen har idag en mycket god ekonomi. BRF Skruven nr 2 är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens vision är att i samklang med husets historia skapa ett attraktivt och prisvärt boende med hög standard. Vi vill även skapa en trevlig stämning i huset där till exempel goda grannar hälsar på varandra i trapphuset och möts på vår renoverade fina innergård. Vi i föreningen har även som mål att skapa en god värdeökning av medlemmarnas bostadsrätter samt att skapa trevliga och vackra gemensamma miljöer, så att medlemmarna därigenom kan få sin egen lilla idyll mitt i stan.

Huset är ritat 1913 i nationalromantisk stil av stadsarkitekterna Sigurd Westholm och John Bagger. Arkitektfirman Westholm och Bagger ligger bakom ett 20-tal fastigheter i Stockholm.

1982 totalrenoverade Familjebostäder fastigheten, men vi har även efter renoveringsåret kontinuerligt reparerat och renoverat många delar och idag anser vi att fastigheten är i mycket gott skick.

Det finns fortfarande idéer för att ytterligare förbättra boendet samt utveckla allmän trivsel. Vi är en relativt liten förening där alla medlemmar har ett stort inflytande i föreningens prioriteringar och ekonomi.

Styrelsen för Brf Skruven 2 (769603-7618) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skruven 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Långholmsgatan 1A och 1B, Heleneborgsgatan 27 och 27 A. Skruven 2 byggdes år 1913. Marken är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod går ut 2025-09-30. Tomträttsavtalet löper till 2035-09-30 och kan sägas upp till upphörande 2033-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	3056,5
2	Lägenheter, hyresrätt	180
1	Gästlägenhet	22
1	Styrelserum	30
2	Affärslokaler	133

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-14. På stämman deltog 17 medlemmar och 5 deltog genom fullmakt. Totalt 22 medlemmar.

Styrelsen har 2023 utgjorts av:

Namn	Roll
Riitta Pulkkinen	Ordförande (vald till årsstämman 2024)
Stefan Larsson	Kassör (vald till årsstämman 2025)
Jan Greisz	Ledamot (vald till årsstämman 2024)
Gabriella Borbély	Ledamot (vald till årsstämman 2024)
Kristoffer Johansson	Sekreterare (vald till årsstämman 2024)
Sophia Ersson	Ledamot (vald till årsstämman 2025)
Malin Eriksson	Ledamot (vald till årsstämma 2025)
Sima Ghaemi Håkansson	Suppleant (vald till årsstämma 2025)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Styrelsen hade också en protokollförd Vår konferens 2023-03-19 och en protokollförd Höstkonferens 2023-10-21.

Revisorer har varit Carina Toresson (ordinarie) och Camilla Lindstaf (suppleant).

Valberedningen har utgjorts av Anderas Mikaelson och Kurt Öhrström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Genomförd åtgärd
1982	Rörstamsbyte
1982	Elstamsbyte
1982	Nyinstallation hiss
1998	Omputsning av fasad
2003	Ommålning av tak
2003	Ommålning av Trapphus Heleneborgsgatan 27
2004	Fönsterrenovering: Utvändiga aluminiumfönster
2005	Nya balkonger: 10 st balkonger, 1 st fransk
2005	Bytt låssystem, installation av porttelefon
2005	Ommålning av trapphus
2006	Ventilation: Nya fläktar på vinden
2006	Ventilation: Byte av spiskåpor samt frånluftsventiler i badrum
2007	Ny Fjärrvärmecentral installerad
2007-2008	Nytt Cykelrum byggt och uppfräschning av det gamla Cykelrummet
2009	Ny gårdsbelysning och skymningsrelä
2009	Nya balkonger: 4 st balkonger, 2 st franska och fönsterdörrar
2010	Fiberoptik installeras i huset
2010	Soprummet totalrenoverat
2010	Lägenheternas stammar kontrollerade och åtgärdade där behov fanns
2011	Soprum: Ny ramp byggd ut mot gatan
2012	Renovering och uppfräschning av hyresrätter
2013	Totalrenovering och fuktsäkring av innergården
2013	Ventilationsförbättringar i samtliga lägenheter
2013	Rengöring av frånluftskanaler och OVK genomförd i alla lägenheter, och rengöring tvättstugans frånluftskanaler
2014	Ny balkong och två nya balkongdörrar
2015	Nya ljusarmaturer med rörelsesensor
2016	Nya säkerhetsdörrar och postboxar
2016	Kopieringsskyddade lås till lägenhetsdörrar
2016	Renovering av gästlägenhet och styrelserum
2017	Tvättstugan: 2st nya tvättmaskiner, 2st nya torkskåp, ny mangel
2017	Digitalt bokningssystem för tvättstuga, pergola, gästlägenhet
2017	Låsbrickor till gästlägenhet och styrelserum
2017	OVK lägenheter. Rengöring frånluftssystem tvättstuga
2018	Brandtätning av fastigheten
2018	Energideklaration har genomförts
2018	Stamspolning
2018	Föreningen har tagit fram en policy för GDPR.

2018	Påbörjat renovering av entréer och trapphus med målning av samtliga trapphus, marmorering av väggar och nya golv i entréer, polering av golv i trapphus och ådringsmålning av lägenhetsdörrar
2019	Avslutat renoveringen av entréer och trapphus
2019	Rengöring och OVK i alla lägenheter. Rengöring och OVK tvättstuga
2020	Renoverat två hyreslägenheter
2020	Nytt bokningssystem Aptus installerat för bokning av tvättstuga, uthyrningslägenhet och pergola
2020	Byte av tätningsslistor i samtliga fönster
2020	Byggt sex nya balkonger och två fönsterdörrar på markplan
2020	Planerat och påbörjat utbyte av hissarna i tre uppgångar till nya säkrare och modernare
2021	Slutfört utbyte av de tre hissarna
2021	Installerat markiser mot Långholmsgatan
2022	Stamspolning av samtliga stammar
2022	Bricköppning (nyckelläsplattor) genomförd på alla dörrar.
2022	Infravärme installerad till pergolan
2022	Renoverat styrelserummet med nya möbler och utrustning
2022	Möbler i form av lounge/café-set samt nya grillar har köpts in till innergården
2023	Inköp till innergården, avställningsbord, dynlåda, pizzaugn och pizzavagn
2023	Ombyggnad för utökad plats i cykelrum

Större framtida planerade underhåll

2025	Byte av tvättmaskin
------	---------------------

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som regelbundet följs upp och i samband med det görs en bedömning av hur kommande större underhållsarbeten ska finansieras. Det kan ske genom höjning av årsavgiften eller genom att ta upp lån. På flera års sikt ser vi att en kombination av höjda avgifter och lån kommer att bli aktuellt, men i dagsläget har vi sparade medel för att täcka en mindre förlust.

Årsavgifter

Beslutades att höja årsavgiften med 10% från januari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Louddens Bygg- och Fastighetssevice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med ett antal större och färre frågor i form av skrivelser från medlemmar, återkommande uppgifter eller på annat sätt uppkomna frågor. På mötena tas beslut och bestäms hur arbetet ska fortsättas med ännu öppna frågor. Nedan följer ett urval av under året aktuella frågor som styrelsen hanterat - själv eller i samarbete med vår fastighetsskötare eller ekonomiska förvaltare.

Kallt i lägenheter. Installerat sensorer från Stockholm Exergi för uppföljning.

Ansök från medlemmar om renovering och ombyggnad.

Nyckelbricksinventering.

Återkommande problem med hissar.

Genomfört brandskyddskontroller.

Takläcka på vinden.

Stamspolning utförd.

Vattenskada i badrum.

Mal på vindar.

Inbrottsförsök på vindar.

Fåglar i ventiler mot Heleneborgsgatan.

Rensning av oanvända cyklar.

Uppdaterat hemsidan.

Gått igenom och hanterat motioner.

Skickat nio nyhetsbrev och tre andra skrivelser till medlemmar.

Ordnat vår- och höststädning med förtäring.

Gått igenom underhållsplanen och det ekonomiska läget idag och gjort en bedömning för de kommande åren. Som resultat beslutades att höja avgiften från 2024 med 10%.

Påbörjat arbete med ändring av stadgarna på grund av lagändringar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 744	2 698	2 665	2 680
Resultat efter fin. poster (tkr)	-397	-1 001	-1 636	-934
Soliditet (%)	98	98	98	97

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	627	628	636	636
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	219	193	181	164
Sparande per kvm	94	62	124	165
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69	71	69	71

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 713 997	17 021 972	264 921	-11 736 006	-1 000 917	52 263 968
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			739 351	-739 351		
Balanseras i ny räkning				-1 000 916	1 000 917	
Årets resultat					-396 996	-396 996
Belopp vid årets utgång	47 713 997	17 021 972	1 004 272	-13 476 273	-396 996	51 866 972

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 476 273
Årets resultat	-396 996
Totalt	-13 873 269

Avsättning till yttre fond	1 004 272
Uttag ur yttre fond	-53 220
Balanseras i ny räkning	-14 824 321
Summa	-13 873 269

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 744 392	2 697 995
Övriga rörelseintäkter		28 208	720
Summa rörelseintäkter		2 772 600	2 698 715
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 411 641	-2 923 597
Övriga externa kostnader	4	-32 721	-25 268
Personalkostnader och arvoden	5	-67 497	-69 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 636	-693 640
Summa rörelsekostnader		-3 205 495	-3 712 355
Rörelseresultat		-432 895	-1 013 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 913	12 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14	-13
Summa finansiella poster		35 899	12 723
Resultat efter finansiella poster		-396 996	-1 000 917
Resultat före skatt		-396 996	-1 000 917
Årets resultat		-396 996	-1 000 917

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	50 666 632	51 360 268
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 666 632	51 360 268
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		50 670 132	51 363 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 129 408	1 797 226
Kundfordringar		11 032	11 180
Skattekonto		25 561	16 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 236	161 151
Summa kortfristiga fordringar		2 353 237	1 986 227
Summa omsättningstillgångar		2 353 237	1 986 227
SUMMA TILLGÅNGAR		53 023 369	53 349 995

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>			
Medlemsinsatser		64 735 969	64 735 969
Fond för yttre underhåll		1 004 272	264 921
Summa bundet eget kapital		65 740 241	65 000 890
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 476 273	-11 736 006
Årets resultat		-396 996	-1 000 917
Summa fritt eget kapital		-13 873 269	-12 736 923
Summa eget kapital		51 866 972	52 263 967
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		320 376	293 323
Summa avsättningar		320 376	293 323
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		398 801	122 548
Skatteskulder		17 451	12 395
Övriga skulder		144 000	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 769	513 762
Summa kortfristiga skulder		836 021	792 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 023 369	53 349 995

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-432 895	-1 013 640
Avskrivningar	693 636	693 640
Erlagd ränta och ränteintäkter	35 899	12 723
	<u>296 640</u>	<u>-307 277</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 640	-307 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	148	-3 407
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-34 976	-313
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	276 253	14 458
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>-232 936</u>	<u>84 758</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 129	-211 781
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	<u>27 053</u>	<u>27 132</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 053	27 132
Årets kassaflöde	332 182	-184 649
Likvida medel vid årets början	1 797 226	1 981 875
Likvida medel vid årets slut	2 129 408	1 797 226

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.

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

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	(1,0)
Fjärrvärmeanläggning	4,0	(4,0)
Ventilation	3,0	(3,0)
Fönster	1,5	(1,5)
Balkong, inb av medlem	0,0	(0,0)
Gård	4,0	(4,0)
Takmarkis	(-)	(20,0)
Hissar	2,85	(0,0)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 915 018	1 918 214
Hyror	790 100	729 740
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 253	7 183
Övriga hyresintäkter	31 021	42 858
Summa	2 744 392	2 697 995

I årsavgiften ingår kabel-tv/bredband

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	143 334	116 767
Städning	139 880	132 756
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 822	19 033
Trädgårdsskötsel	18 355	32 153
Snöröjning	14 263	3 125
Sotning	15 563	143 979
Reparationer	222 762	364 424
El	138 310	126 686
Uppvärmning	523 239	457 727
Vatten	88 124	76 114
Sophämtning	152 636	129 393
Försäkringspremie	66 784	51 545
Tomträttsavgäld	384 400	384 400
Fastighetsavgift bostäder	73 094	69 874
Fastighetsskatt lokaler	58 670	58 670
Övriga fastighetskostnader	53 010	43 754
Kabel-tv/Bredband/IT	80 232	85 213
Förvaltningsarvode ekonomi	98 819	94 388
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 692	-
Panter och överlåtelse	10 000	4 832
Förvaltningsarvode teknik	630	-
Juridiska åtgärder	1 063	-
Övriga externa tjänster	26 739	9 095
	2 358 421	2 403 928
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	399 049
Stambyte	-	76 415
Lås	17 517	2 329
Balkonger	19 875	-
Mark	15 828	41 876
	53 220	519 669
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 411 641	2 923 597

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	12 846	8 018
Revisionarvode	19 875	17 250
Summa	32 721	25 268

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 498	54 300
Sociala kostnader	14 999	15 550
	67 497	69 850

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 988 800	56 988 800
-Ombyggnad	5 980 840	5 980 839
-Markanläggning	1 000 000	1 000 000
-Ombyggnad Balkonger	-	1 065 563
	63 969 640	65 035 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 609 372	-12 981 295
-Årets avskrivning enligt plan	-693 636	-693 640
	-13 303 008	-13 674 935
Redovisat värde vid årets slut	50 666 632	51 360 267
Taxeringsvärde		
Byggnader	51 102 000	51 102 000
Mark	103 765 000	103 765 000
	154 867 000	154 867 000
 Bostäder	 149 000 000	 149 000 000
Lokaler	5 867 000	5 867 000
	154 867 000	154 867 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	204 902	204 902
	204 902	204 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-204 902	-204 902
	-204 902	-204 902
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 129 408	1 797 226
Summa	2 129 408	1 797 226

Avräkningskonto hos fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda panter finns i eget förvar		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Riitta Pulkkinen
Ordförande

Jan Greisz
Ledamot

Malin Eriksson
Ledamot

Sophia Ersson
Ledamot

Gabriella Borbély
Ledamot

Kristoffer Johansson
Ledamot

Stefan Larsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Carina Toresson
Av föreningen vald 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2024 16:30

SENT BY OWNER:
Aliana Khaled · 24.04.2024 10:51

DOCUMENT ID:
ryVjMOSLWR

ENVELOPE ID:
BkeFGuHLZA-ryVjMOSLWR

DOCUMENT NAME:
17383 ÅR 2023 - 2024-04-16.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIITTA PULKKINEN riittapulkkinen_@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 23:29 24.04.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/23) IP: 109.104.23.18
2. Jan Anders Greisz jan.greisiz@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 09:10 25.04.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11) IP: 62.245.69.209
3. Malin Eriksson malinelofsdotter@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:27 25.04.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/17) IP: 83.185.32.164
4. SOPHIA ERSSON sophia.ersson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:59 25.04.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/13) IP: 109.104.23.47
5. GABRIELLA BORBÉLY gabriella.borbely@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:10 25.04.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/31) IP: 109.104.23.19
6. Kristoffer Sune Olof Johansson kristoffer.s.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 13:50 25.04.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/22) IP: 158.174.214.250
7. STEFAN LARSSON c.stefan.larsson@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:12 25.04.2024 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/22) IP: 109.104.23.17
8. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 16:30 25.04.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.64.148.109

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

Custom events

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

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