

Bf Dalagården

Årsredovisning 2024

Bf Dalagården

Org.nr: 702000-3609

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Bf Dalagården, organisationsnummer 702000-3609, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att bereda bostäder åt sina medlemmar i föreningens fastighet, Stockholm Snöklockan 11, Dalagatan 54 i Stockholm.

Bostadsföreningen registrerades år 1920 och föreningens nuvarande stadgar registrerades år 2022.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14.

På stämman deltog 10 av 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Alexander Blom
Ledamot	Anders Östlund
Ledamot	Anders Kempe
Suppleant	Brahim Ouahib

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Alexander Blom och Anders Kempe.

Revisor

Intern revisor	Inger Berg
----------------	------------

Information om fastigheten

Föreningens byggnad uppfördes under åren 1901-1902 och förvärvades av föreningen den 30 september 1920 från fabrikör Lars Johan Nilsson.

Fastighetsbeteckning: Stockholm Snöklöckan 11

Föreningens adresser:

Dalagatan 54

Nybyggnadsår: 1902

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	11	1 231
Summa	11	1 231

Totalt antal bostadslägenheter: 11

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	111

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 1 342

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanens tidshorisont: 30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört underhåll	År
Omfattande renovering av innergård, bjälklag och källare, ny dränering – Etapp 1	2019
Utbyte av cirkulationspump och expansionskärl	2019
Omfattande renovering av innergård, bjälklag och källare, ny dränering – Etapp 2	2020
Ny uteplats på gården under pergola med diverse utrustning som möbler, utekök med gasolgrill, samt uppställningsplats för cyklar under tak, ny gårdsbelysning	2020
Totalrenovering av vindsvåningens terrass, ny konstruktion enligt tätskiktsgaranti (10 år)	2020
Ny el och ventilation till hyreslokalen	2020
Ny fjärrvärmecentral; värmeväxlare, cirkulationspumpar, ställdon, styr/reglersystem, etc	2020
OVK besiktning lägenheter och hyreslokal	2021
Radonmätning	2021
Installerade rullstolshiss med automatisk dörröppning i entrén	2021
Ljudisolering av tak i hyreslokalen (sprutskum)	2022
Nytt elektroniskt låssystem iLoq	2022
Renovering av gårdsfasad mot Karlbergsvägen 11 (öster)	2022
Energideklaration	2022
Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare, centrifug bort	2022
Kärl i soprummet för förpackningsinsamling	2022
Renovering av hiss inklusive nya vikdörrar i hisskorgen	2022
Kontroll av samtliga eldstäder	2023
Installation av ny larmtelefon i hissen	2023
Inspektion av spillvattenstammar i källaren – inga akuta problem identifierade	2023
Fönsterrenovering mot Dalagatan samt samtliga i vindslägenheten (utom takfönster, tidigare utbytta)	2024
Utbyte av norra köksstammens genomföring genom källarvavet	2024
Utbyte av norra badrumsstammens genomföring genom källarvalvet	2024
Hyreslokalens imkanal brandskyddsinspekterad	2024
Utbyte av gasdämpare till rökgasluckan	2024
Utbyte av trasigt styr/reglersystem samt ställdon för VVC	2025
Stamspolning samt filmning av samtliga vertikala och horisontella spillvattenstammarna, även i bottenplattan – inga akuta problem identifierade	2025
Hyreslokalen installerar ytterligare frånluft från spisen i existerande separat kanal, bekostat av Främmat	2025
Hyreslokalen installerar värmeelement i inluftskanalen från gården, bekostat av Främmat	2025
Tätat rökgång till kakelugn i lägenhet 1002 och 1201	2025
Planerat underhåll	År
Uppdatera underhållsplan 50 år	2025
Uppgradering/utbyte av fastighetens elcentral (servis) i källare	2025
Hyreslokalen installera öppningsbara fönster mot Dalagatan, bekostas av Främmat	2025
Renovering av gårdsfasad mot Dalagatan 56 (norr)	2025
OVK besiktning hyreslokal	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tidigare ordförande Mattias Erdös flyttat från föreningen och ersatts av Alexander Blom. Anders Östlund tog då över som sekreterare från Alexander Blom

Medlemsinformation

18 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 18

11 bostadsrätter

18 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 082	1 049	876	797
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 624	- 129	1 094	232
Soliditet ¹ , %	14	19	5	18
Räntekänslighet, %	11	11	12	14
Skuld/kvm totalyta	5 919	5 993	6 650	5 716
Energikostnad/kvm totalyta	211	177	161	153
Sparande/kvm totalyta	13	96	-191	118
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	591	589	589	453
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 452	6 524	7 239	6 223
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	70	70	70

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 88 250 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 000	2 145 000	75 464	1 500 000	-1 937 631	-128 710	1 921 123
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			-47 444		47 444		0
Balanseras i ny räkning					-128 710	128 710	0
Årets resultat						-623 521	-623 521
Belopp vid årets utgång	267 000	2 145 000	28 020	1 500 000	-2 018 897	-623 521	1 297 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 018 897
Årets resultat	- 623 521
Totalt	- 2 642 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	9 712
Balanseras i ny räkning	- 2 652 130
Totalt	- 2 642 418

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 081 628	1 037 780
Övriga rörelseintäkter	3	6 705	11 272
Summa Rörelseintäkter		1 088 333	1 049 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 127 789	-530 353
Administration och förvaltning	5	-65 917	-114 162
Avskrivningar		-179 598	-179 598
Summa Rörelsekostnader		-1 373 304	-824 113
RÖRELSERESULTAT		-284 971	224 939
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 632	11 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 182	-365 113
Summa Finansiella poster		-338 550	-353 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 521	-128 710
RESULTAT FÖRE SKATT		-623 521	-128 710
ÅRETS RESULTAT		-623 521	-128 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 067 680	8 166 272
Inventarier, verktyg och installationer	7	858 075	939 081
Summa materiella anläggningstillgångar		8 925 755	9 105 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 925 755	9 105 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	45 547
Övriga fordringar		23 032	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 708	28 964
Summa kortfristiga fordringar		68 740	74 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		540 013	1 099 944
Summa kassa och bank		540 013	1 099 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		608 753	1 174 556
SUMMA TILLGÅNGAR		9 534 508	10 279 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 767 000	1 767 000
Upplåtelseavgifter		2 145 000	2 145 000
Fond för yttre underhåll		28 020	75 464
Summa bundet eget kapital		3 940 020	3 987 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 018 897	-1 937 631
Årets resultat		-623 521	-128 710
Summa fritt eget kapital		-2 642 418	-2 066 341
SUMMA EGET KAPITAL		1 297 602	1 921 123
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 942 707	8 030 957
Leverantörsskulder		90 851	42 622
Skatteskulder		2 079	0
Övriga skulder		54 598	103 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 671	181 277
Summa kortfristiga skulder		8 236 906	8 358 786
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 236 906	8 358 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 534 508	10 279 909

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-284 972	224 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		179 598	179 598
Summa		-105 374	404 536
Erhållen ränta		13 632	11 464
Erlagd ränta		-352 182	-365 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-443 923	50 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 872	191 871
Förändring av rörelseskulder		-33 630	-450 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-471 681	-207 607
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investering		0	-22 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-22 091
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Kapitaltillskott		0	1 500 000
Amortering		-88 250	-879 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 250	620 301
Årets kassaflöde		-559 931	390 603
Likvida medel vid årets början		1 099 944	709 341
Likvida medel vid årets slut		540 013	1 099 944

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar redovisas till det belopp med vilket de förväntas inflyta.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter / kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder / bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat + avskrivningar + kostnadsförda underhåll + utrangering + kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad / totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar sker med fast rak avskrivning över tillgångens beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga avskrivningen redovisas nedan.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	65
Byggnad	100
Installationer	5-25

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

2023

727 628

734 079

Hysesintäkter

Lokaler

330 000

303 701

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

24 000

0

Totalt nettoomsättning

1 081 628

1 037 780

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2024

2023

6 705

11 272

Totalt övriga rörelseintäkter

6 705

11 272

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

	2024	2023
Fastighetsel	29 463	33 506
Uppvärmning	205 761	203 253
Vatten och avlopp	48 571	40 606
Sophämtning	89 654	73 858

	373 449	351 223
--	----------------	----------------

Funktionell anläggningservice

Sotning	5 050	0
Hiss	16 334	2 803

	21 385	2 803
--	---------------	--------------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	6 027	3 059
Fastighetsstäd	26 873	30 264
Snöröjning/sandning	6 150	16 348

	39 050	49 671
--	---------------	---------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	0	9 806
TV	9 607	0

	9 607	9 806
--	--------------	--------------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	26 047	26 047
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 210	44 989
Övriga driftkostnader	3 061	31 391

	75 318	102 427
--	---------------	----------------

Reparationer

Reparationer	147 361	14 422
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	461 619	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	1 127 789	530 353
--	------------------	----------------

Not 5. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	39 360	24 201
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	2 337	0
----------------------------	-------	---

Revision

Revisionsarvode	0	72 786
-----------------	---	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	8 457	3 100
Övriga kostnader	15 763	14 074

	24 220	17 174
--	---------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

	65 917	114 162
--	---------------	----------------

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 242 785	9 242 785
Utgående anskaffningsvärden	9 242 785	9 242 785
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 076 513	- 977 921
Årets avskrivningar	- 98 592	- 98 592
Utgående avskrivningar	-1 175 105	-1 076 513
Utgående redovisat värde	8 067 680	8 166 272
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 086 000	17 086 000
Taxeringsvärde mark	41 542 000	41 542 000
	58 628 000	58 628 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 356 562	1 334 471
Inköp	0	22 091
Utgående anskaffningsvärden	1 356 562	1 356 562
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 417 481	- 336 475
Årets avskrivningar	- 81 006	- 81 006
Utgående avskrivningar	- 498 487	- 417 481
Utgående redovisat värde	858 075	939 081

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB			0	8 030 957
SBAB	2025-08-19	3,59 %	3 767 707	0
SBAB	2025-09-30	3,37 %	4 175 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			7 942 707	8 030 957
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 942 707	-8 030 957
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 986 000	8 986 000
Summa:	8 986 000	8 986 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Blom
Ordförande

Anders Östlund
Ledamot

Anders Kempe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Inger Berg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsföreningen Dalagården UPA

Jag har granskat Årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Dalagården UPA, 702000-3609, för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därför en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomisk ställning.

Jag tillstyrker att:

- Årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen
- Årets resultat balanseras i ny räkning
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2025-03-10

Inger Berg
Revisor

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

