

2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Rådmannen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rådmannen med säte i Enköping org.nr. 717000-0363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
12-3454-1 Enköping Centrum 25:14	1964-01-15	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, likaså bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
61	garageplatser (1 handikapp & 3 MC)	1 572
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 144
5	lokaler (hyresrätt)	783
Totalt 120 objekt		5 499

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Irene Hartsmar	Ordförande		
Carl Lundberg	Vice ordförande		
Per Halmstad	Ledamot		
Håkan Axné	Sekreterare	2024-07-15	
Adam Arvidzon	Ledamot	2024-07-15	
Anna Alenius	Sekreterare		2024-07-14
Daniel Forsgren	Suppleant		
Gabriella Lhådö	Suppleant	2024-07-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Halmstad, Carl Lundberg, Adam Arvidzon, Håkan Axné, Daniel Forsgren och Gabriella Lhådö.

Styrelsen har under året hållit 24 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Axné, Irene Hartsmar, Per Halmstad, Carl Lundberg och Adam Arvidzon.

Revisorer har varit: Harriet Danielsson och Cecilia Rosengård, revisorssuppleant, vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Axné t om 2024-06-26.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. Extrastämma hölls 2025-05-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

Föreningen har en ingen underhållsplan men det är på gång.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 227 681 kr. Det fria egna kapitalet efter detta räkenskapsår uppgår till 6 517 361 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 75 194 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Förenings årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av förenings lån. Föreningen har ett negativt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 358 887 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 136 335 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 75 194 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.



Styrelsearbetet:

Styrelsen har haft 24 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft 1 konstituerande möte.

Ordförande och/eller vice ordförande har också:

- haft regelbundna avstämningsmöten och/eller arbetsmöten med varandra minst 1 gg/v.
- haft möten och avstämningar med våra lokal-hyresgäster.
- haft regelbundna möten och avstämningar förvaltningsekonom och ekonomiadministratör på HSB Boservice Uppland.
- haft regelbundna möten och avstämningar med fastighetsskötaren på Riksbyggen.

Delar av styrelsen och dess suppleanter har också i olika konstellationer

- haft arbetsmöten ang aktuella ärenden.
- gjort regelbunden brandsyn av fastigheten och dess byggnader/utrymmen.

Efter årsstämman i juni, blev vi ytterligare en ledamot i styrelsen och var under hösten fem istället för fyra. Detta har lättat något på arbetsbördan för oss, då vi har kunnat fördela uppgifterna på flera.

Under 2024 har arbetet som påbörjades hösten 2023, med att gå igenom, reda ut och administrera avtal, befintlig dokumentation, samt alla de lösa dokument som lämnats sedan tidigare, fortsatt.

Framförallt arbetade vi under 2024 med att identifiera vilka saker i föreningen som behövde hanteras och åtgärdas – nödvändiga projekt och frågor, stort som smått, rörande allt från renoveringar och låneförhandlingar till blankettuppdateringar och soffinköp.

Vi försökte först ta tag i så mycket som möjligt, men tvingades efterhand att inse att vi inte kunde göra allt på en gång, eftersom det löpande arbetet och akuta ärenden också krävde mycket uppmärksamhet. En del större ärenden har därför bordlagts till 2025 eller tills vidare.

Vi har sedan vintern 2023 bl a blivit varse att föreningen inte har någon sk underhållsplan. Detta är något varje brf bör ha och därför ser vi ett stort behov av att föreningen låter upprätta en sådan. Bl a kräver bankerna att föreningen har en underhållsplan om man ska ta nya/utöka föreningens lån, vilket vi räknar med kommer att behövas då det blir dags för det stora projektet att dränera garaget.

Vi påbörjade därför under hösten 2024 en upphandlingsprocess för detta, genom att ta in ett flertal offerter. Detta är dock en stor fråga att sätta sig in i och då vi hade flera akuta ärenden att hantera vid den tiden och inte hann med inom offereringstiden, har vi pausat arbetet med denna upphandling och ämnar ta upp det igen under hösten 2025.

Vi påbörjade under 2024 ett projekt att byta ut alla gamla termostater på radiatorerna i samtliga föreningens lägenheter. Då nödvändiga ritningar över vårt VVS-system visade sig saknas i vårt arkiv, och inte heller finns i kommunarkivet, blev det problem med att kunna få offerter på jobbet från VVS-firmorna. Det innebär att antingen personer i styrelsen eller våra fastighetsskötare måste in i varje lägenhet och inventera antal termostater som behöver bytas samt dimensioner på respektive radiators rör, innan vi kan begära in offerter. Projektet sköts därför till slut fram till att göras under 2025.

Vi har under året även arbetat med att få rätsida på alla pågående andrahandsuthyrningar i föreningen och bl a begärt in ansökningar för att kunna ta beslut om dessa. Vi insåg under vårintern att det hos HSB inte fanns någon förteckning över de vid årets början pågående uthyrningarna och att detta berodde på ingen sådan hade lämnats över då vi bytte ekonomisk förvaltare våren 2023. När vi letade bakåt i protokoll och annan dokumentation upptäckte vi att inga aktuella, giltiga ansökningar och inga beslut om tillåtande av uthyrning fanns. Detta arbete kommer att fortsätta även under 2025.

Under 2024 har vår hyresgäst Enköpings kommun flyttat ut sin förra verksamhet, One Dot Zero, ur lokalen på Badhusgatan 3A och istället flyttat in verksamhet inom Vård och omsorg. Detta har inneburit ett ökat antal personer som vistas i lokalen och även utökade verksamhetstider i densamma. Med detta har ett stort antal ärenden uppkommit kring t ex ventilation, värme och el, som vi har utrett och åtgärdat. Detta har också lett till att vi har fått kunskap om vilka kostnader, för arbeten i lokalen, vi kan vidarefakturera till kommunen.

Cykelrensningen, vilken vi utredde tillvägagångssättet för under hösten 2023, pågick under hela 2024 och kommer att avslutas under 2025. Detta eftersom det finns lagar att följa, som bl a reglerar tidslängden för de olika stegen i proceduren. Samtliga cykelutrymmen tömdes under 2024 på cyklar som inte tillhörde någon boende i föreningen. Dessa cyklar förvarades sedan av oss under utredning av Polisen, för att cyklar med ägare skulle kunna återbördas.

Ett planerat renoveringsarbete av lokalen vi hyr ut på Västra Ringatan 15C (Enköping Frisör), drog ut på tiden pga svårigheter att få in offerter. Det ärendet fick därför fortsätta in på 2025.

Under våren utsattes vi för flera inbrottsförsök och föreberedanden för inbrottsförsök i källarutrymmen, samt ett genomfört inbrott med stöld ur ett källarförråd. Vi hade dialog med Polisen samt andra brf:er i närheten, då detta var en del av en inbrottsvåg i hela centrum. Två misstänkta personer tog sig också in i garaget under vårens garagesopning, vilket uppmärksammades av personal på plats som körde ut individerna. Samtliga dessa incidenter polisanmälades.

På årsstämman 2024, och extrastämman som föregick densamma, togs beslut om stadgeändringar för att få in förtydligande formuleringar i några paragrafer. Då det visade sig att våra befintliga stadgar inte fanns att finna i digital form någonstans, blev det ett större jobb än vi hade räknat med. Stadgarna lästes under december in som textfil. Denna måste sedan manuellt formateras om till läsbart stadgedokument. Det arbetet flyttades fram till 2025, då det är tidskrävande.

Efter sommaren började vi genomföra brandsyn som regelbundna egenkontroller, för att kunna följa upp och åtgärda påpekanden från tidigare brandinspektion. Detta har lett till att kallargångarna har röjts upp, ett barnvagnsrum har inrättats, trapphusen har hållits fria och plan för att rensa upp i garaget gjordes.

Brandinspektionen hade också gjort nedslag på en kapad vajer till vår rökgaslucka på vinden. Ett omfattande utredningsarbete kring detta utfördes under 2024, för att kunna åtgärda saken på rätt sätt, av rätt person.

I början av oktober meddelades vi att vårt avtal med Re:turn, för hämtning av återvinningssopor, sades upp med omedelbar verkan. Detta p g a en ny lag om sophämtning, som innebar att endast en aktör får hämta återvinning. Därför tvingades vi att istället ha all sop- och återvinningshämtning från Vafab. Deras regler för antal och storlek på sopkärlen innebar att vi tyvärr inte längre kan tillhandahålla möjlighet till annan återvinning än av pappersförpackningar och plastförpackningar, då vi inte har plats för fler kärl.

Under hösten fick vi veta att Opigo, som administrerade våra elbilsaddare i garaget, blev uppköpta av ChargeNode, vilka inte hanterar den sortens laddare som vi hade. Vi tvingades därför att snabbt utreda våra alternativ och upphandla ett nytt avtal. Detta landade i ett beslut att byta ut laddarna mot en modernare sort, som också administreras av ett flertal leverantörer. Bytet planerades till att göras i januari 2025 och beslutet innebar också att då ansöka om bidrag från Naturvårdsverket för att täcka en del av kostnaderna, som var både höga och oplanerade.

I september upptäcktes en stor vattenskada på Västra Ringgatan 15C. Det har under hösten och vintern 2024/2025 pågått en omfattande renovering av berörd lägenhet samt byggnadens konstruktion runt densamma. Detta blev också ett kostsamt ärende, då självrisken för vattenskada är mycket hög: ett helt prisbasbelopp.

Den stora prishöjning om 28 % på fjärrvärmen, som kom i november 2023, samt andra prishöjningar från våra olika leverantörer, har vi under 2024 verkligen sett effekten av på vår ekonomi. I slutet av året aviserades också ytterligare en stor höjning från Enköpings kommun: en höjning om 29 % av VA-kostnaderna, fr o m 2025-01-01.

På föreningens ena fastighetslån gick bindningstiden ut sista november och en arbetsgrupp, bestående av både ledamöter från styrelsen och en av våra suppleanter, hade tuffa förhandlingar med ett flertal banker och vi valde slutligen att byta bank för det aktuella lånet, från Handelsbanken/Stadshypotek till Nordea.

Under den förra bindningstiden hade lånet en ränta på fantastiska 0,9 %. Vi befarade i början av året att den nya räntan skulle kunna komma upp till runt 6 %, men vi hade turen att det under året hann komma flera räntesänkningar och den landade till slut på 2,7 %. Detta innebär dock ändå en tre gånger så stor räntekostnad för det lånet nu. Vi valde att bara binda på 1 år, eftersom det hade flaggats för ytterligare räntesänkningar under 2025. Nya förhandlingar kommer alltså att göras under kommande höst och då är planen att binda på längre tid. Vårt andra fastighetslån har bindningstid som går ut i november 2026 och de båda behöver löpa omlott så att de inte går ut samtidigt.

Vi insåg under höstens budgetarbete att för att undvika ett stort underskott även för 2025, var vi tyvärr tvungna att göra en rejäl höjning om 20 % på årsavgifterna och även ännu en 50 kr höjning av hyrorna på våra parkeringsplatser, fr o m 2025-01-01. Vår förvaltningsekonom rekommenderade oss att höja med 28 %, men vi valde att dra ner på budgeten för planerade renoveringar och skjuta några av dessa på framtiden, så att vi kunde hålla oss på 20 %. Vår förhoppning är att denna höjning ska innebära att vi inte behöver använda mer av vårt sparkapital under 2025, för våra ökade driftskostnader och dito räntekostnader.

Vi har också under 2024 bl a:

- Fortsatt att upprätta och uppdatera olika rutindokument, blanketter, medlemsinformation etc.
- Läst in oss på lagar och bestämmelser kring överlåtelse, medlemskap, skyddsrum, andrahandsuthyrningar, brandskydd, sophantering, ordningsregler, gränsdragningar för ansvar mellan föreningen och lägenhetsinnehavare, m m.
- Varit på mäsas för bostadsrättsföreningar och bl a närvarat på föreläsningar om exempelvis avlopp och hur man upptäcker brottslig verksamhet i en brf.
- Deltagit i styrelseutbildning på HSB.
- Påbörjat ett projekt att inventera och uppdatera våra skyddsrumsutrymmen, för att kunna uppfylla kravet att kunna iordningsställa dessa inom lagstadgad tid, i händelse av behov.
- Köpt en ny bäddsoffa till gästrummet och kompletterat köksutrustningen i detsamma.
- Köpt in nytt tak till paviljongen på gården.
- Låtit måla om dörrarna på gården till trappuppgångarna på Västra Ringgatan, på vilka färgen hade flagnat.

Köpt in entrémattor till de sluttande golven i gårdsentréerna till Västra Ringgatan 15B och 15C, för att förebygga halkolyckor. Detta efter att en boende hade halkat i den ena porten p g a smält snö på golvet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	12	66	20	54	44
Skuldsättning, kr/kvm	1 964	2 000	2 037	2 073	2 109
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 435	3 498	3 562	3 625	3 688
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	250	174	193	185	170
Årsavgifter, kr/kvm	553	553	553	532	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	56	69	67	66
Totala intäkter, kr/kvm	763	563	460	453	440
Nettoomsättning, tkr	2 777	2 624	2 531	2 493	2 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	-228	88	-178	17	-33
Soliditet, %	40	41	40	39	38

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

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre drift - och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 107 770 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 12 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 20 % from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Höjning av fyra lokaler har indexhöjts och även parkeringsplatser har höjts med 50 kr/plats.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	536 312	0	0	536 312
Uppskrivningsfond, kr	207 000	0	0	207 000
Underhållsfond, kr	223 552	0	135 335	358 887
S:a bundet eget kapital, kr	966 864	0	135 335	1 102 199
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 792 713	87 664	-135 335	6 745 042
Årets resultat, kr	87 664	-87 664	-227 681	-227 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 880 377	0	-363 016	6 517 361
S:a eget kapital, kr	7 847 241	0	-227 681	7 619 560

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 335 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 745 042
Årets resultat, kr	-227 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 517 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-136 335
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 194
Balanseras i ny räkning, kr	6 456 220

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 777 104	2 624 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 857	49 122
Summa Rörelseintäkter		2 784 961	2 673 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 525 691	-2 092 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 492	-85 047
Personalkostnader	Not 6	-85 583	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 378	-219 378
Summa Rörelsekostnader		-2 895 144	-2 475 334
Rörelseresultat		-110 183	198 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		623	574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-118 121	-111 120
Summa Finansiella poster		-117 498	-110 546
Resultat efter finansiella poster		-227 681	87 664
Resultat före skatt		-227 681	87 664
Årets resultat		-227 681	87 664



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 000 555	18 204 500
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	87 734	103 167
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 088 289	18 307 667
Summa Anläggningstillgångar		18 088 289	18 307 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 804	38 777
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	485 368	611 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 371	87 551
Summa Kortfristiga fordringar		592 544	737 960

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	499 857	481 126
Summa Kassa och bank		499 857	481 126

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		19 180 689	19 526 753
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	536 312	536 312
Uppskrivningsfond	207 000	207 000
Fond för yttre underhåll	358 887	223 552
Summa Bundet eget kapital	1 102 199	966 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 745 042	6 792 713
Årets resultat	-227 681	87 664
Summa Fritt eget kapital	6 517 361	6 880 376

Summa Eget kapital	7 619 560	7 847 240
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 498 744	5 598 744
Summa Långfristiga skulder		5 498 744	5 598 744

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 300 000	5 400 000
Leverantörsskulder		255 529	175 367
Skatteskulder		2 674	883
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 841	73 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	431 342	430 915
Summa Kortfristiga skulder		6 062 386	6 080 769

Summa Skulder		11 561 130	11 679 513
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 180 689	19 526 753
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-110 183	198 210
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	219 378	219 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	219 378	219 378
Erhållen ränta	623	574
Erlagd ränta	-105 348	-111 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 470	307 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 916	-126 597
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	68 844	141 213
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	87 760	14 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 230	321 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-55 405
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-55 405
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-107 770	66 253
Likvida medel vid årets början	1 092 440	1 026 188
Likvida medel vid årets slut	984 670	1 092 440



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter *	1 737 924	1 737 213
	Årsavgifter lokaler	21 393	0
	Hyror lokaler	635 546	596 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	385 390	230 750
	Övriga primära intäkter	4 651	59 763
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 784 904	2 624 422
	Hyresbortfall	-7 800	0
	<i>Summa</i>	-7 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 777 104	2 624 422

* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 857	49 122
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 857	49 122

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel m.m *	-306 411	-327 838
	Snö och halk-bekämpning	-39 972	-39 959
	Reparationer	-248 308	-261 752
	Planerat underhåll	-75 194	0
	El	-192 084	-63 140
	Uppvärmning	-949 125	-864 115
	Vatten	-233 650	-124 292
	Sophämtning	-114 955	-102 711
	Fastighetsförsäkring	-75 171	-42 759
	Kabel-TV och bredband	-81 144	-81 294
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 690	-125 133
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 985	-59 064
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 525 691	-2 092 057

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 500	-5 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 090	0
	Administrationskostnader	-12 745	-4 510
	Extern revision	-16 875	-4 062
	Konsultkostnader	-1 911	-17 763
	Medlemsavgifter	-6 160	0
	Föreningsverksamhet	-6 940	0
	Övriga förvaltningskostnader	-7 271	-53 312
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 492	-85 047
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 750	-60 000
	Revisionsarvode	-2 625	0
	Övriga arvoden	-1 312	0
	Sociala avgifter	-18 145	-18 852
	Övriga personalkostnader	-5 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 583	-78 852
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-118 056	-111 060
	Övriga räntekostnader	-65	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-118 121	-111 120

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 378 875	18 378 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	362 000	362 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 740 875	18 740 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-536 375	-332 430
	Årets avskrivningar	-203 945	-203 945
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-740 320	-536 375
	Utgående redovisat värde	18 000 555	18 204 500
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 971 000	2 971 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 074 000	2 074 000
	Summa	45 445 000	45 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 441 000	12 441 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 441 000	12 441 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	137 760	137 760
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	137 760	137 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 593	-19 160
	Årets avskrivningar	-15 433	-15 433
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-50 026	-34 593
	Utgående redovisat värde	87 734	103 167
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	484 813	611 314
	Övriga fordringar	555	318
	Summa Övriga fordringar	485 368	611 632

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	31 878	30 542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 493	57 009
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 371	87 551

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	600	0
Bank	200 000	0
Bank	299 257	481 126
Summa Kassa och bank	499 857	481 126

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,09%	2026-12-01	5 598 744	100 000
Nordea	2,59%	2025-11-28	5 200 000	100 000
			10 798 744	200 000

Långfristig del	5 498 744
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 200 000
Kortfristig del	5 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,81%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	35 100	35 100
Inre fond	29 099	29 099
Övriga kortfristiga skulder	8 642	9 405
Summa Övriga skulder	72 841	73 604

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	202 674	156 634
	Upplupna räntekostnader	12 773	0
	Övriga upplupna kostnader	215 895	274 281
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	431 342	430 915

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Irene Hartsmar
Håkan Axné
Per Halmstad
Carl Lundberg
Adam Arvidzon

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Harriet Danielsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rådmannen, org.nr. 717000-0363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rådmannen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Harriet Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE HARTSMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:27:23



ADAM ARVIDZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 18:24:47



HÅKAN AXNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:18:47



PER HALMSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:15:17



CARL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:37:28



HARRIET DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 09:57:50



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 13:10:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Rådmannen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HARRIET DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 09:59:14



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 13:10:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.