Signerat dokument

via https://min.ebox.nu

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)
Name: brf-aelvsjoebadet-ar-2025-ver4.pdf
Size: 2417066 byte
Hash value SHA256:
2fab38faa3ae507d42b391d1a2a1c02c2a26ce04ac94df1662c2f07e41f93714

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 6:

IVAN MILLES
Signerat med BankID 2026-03-16 08:57 Ref: 019cf5a5-3165-70fc-8943-b87b1073f888

ANETTE OLENMARK
Signerat med BankID 2026-03-16 08:50 Ref: 019cf59f-7a58-7eb0-8318-bc983b20030a

DIMKA PETROVA ZEBILI
Signerat med BankID 2026-03-15 17:00 Ref: 019cf239-a69c-7478-9d06-5db12e4175ab

PERNILLA BRATTFALK
Signerat med BankID 2026-03-15 15:46 Ref: 019cf1f6-8773-7d1c-9fbe-85ff9f5167f4

LARS-OVE NORR
Signerat med BankID 2026-03-15 13:55 Ref: 019cf190-576f-7cdb-91b4-dd9946982ab6

Juri Nerep
Signerat med BankID 2026-03-15 12:49 Ref: 019cf154-627c-71d8-b5c6-553450cedda5

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN — Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Brf Älvsjöbadet 1

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



AO, PZ, FB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7q

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Älvsjöbadet nr 1

716421-3485

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Älvsjöbadet 1 (716421-3485) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.
Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av el.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av el.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liggmilan 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Lillhagsvägen 28-36. Liggmilan 1 byggdes år 1992.Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2028-09-20. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-12-31. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Liggmilans samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 824
1	Lokaler, hyresrätt	428

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co /Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-07. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Olenmark Anette	Ordförande
Zebili Dimka Petrova	Kassör
Milles Ivan	Sekreterare
Norr Lars Ove	Ledamot
Brattfalk Pernilla	Ledamot

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN — Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Berglund Peter	Suppleant
Bakoev Temur	Suppleant
Rodas Jaramillo Bill Kenneddy	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nerep Juri, Julia Fälth, Berglund Peter, Olenmark Anette, Brattfalk Pernilla, Bakoev Temur och Rodas Jaramillo Bill Kenneddy.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av samtliga ledamöter två i förening. Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av Anette Olenmark och Dimka Zebili.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Nerep Juri och Julia Fälth.

Valberedningen har utgjorts av Mari Malmström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Utbyte portar bostadshus
2024-2025	Utbyte tvättmaskiner
2024	OVK bostäder och förskola
2024	Utbyte av samtliga brandsläckare
2024	Mangel utbyte delar samt torkskåp reparation
2023	Utbyte av samtlig belysning till LED
2022-2023	Solcellsanläggning Ecokraft

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Stamspolning bostadshus
2026	Radonmätning
2026	OVK Förskola

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 3 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN — Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Avtalstyp	Leverantör
Hyra lokal förskoleverksamhet	Stockholm First Education AB - Kundavtal
Solceller	Ecokraft
Passersystem	Baxec
El	Fortum El Elevio
Hiss	Stockholms Hiss och Elteknik AB
Kabel-TV	Telenor
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Miljöavfall	RagnSells
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Söder om Söder
Försäkring	Trygg Hansa Bolander
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entremattor	Söder om Söder
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av portar på bostadshusen.
Nytt elavtal 3-år Fortum 72,1 öre/kWh from 2025-10-01.
Adventsfika har genomförts för medlemmar för tredje året.
2 städdagar vår/höst har genomförts.

Nytt avtal med Trygg Hansa för perioden 2025-11-01 till 2026-11-01.
Det stora lånet om 21 927 820 kr är bundet på två år till en räntesats om 2,34 %. Bindningstiden gäller perioden 2025-10-25 till 2027-10-25.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut planerar föreningen att genomföra ett antal åtgärder för att säkerställa god teknisk standard och säkerhet i fastigheterna. Stamspolning kommer att genomföras i samtliga bostadshus för att underhålla och säkerställa avloppssystemens funktion. Radonmätning kommer att utföras i byggnaderna för att säkerställa att inomhusluften uppfyller gällande hälsokrav. Dessutom kommer obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras på förskolan för att säkerställa god ventilationsfunktion och inomhusmiljö.

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN — Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	***2024***	***2023***	***2022***
Nettoomsättning (tkr)	5 677	5 344	4 889	4 167
Resultat efter fin. poster (tkr)	293	-412	-590	126
Soliditet (%)	31,2	30,8	30,7	31,4
Lån/kvm brf yta (kr)	9 700	9 813	9 982	10 070
Årsavgifter kr/kvm	1 069	965	1 069	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	8 724	8 825	8 977	
Räntekänslighet %	9	10	9	
Energikostnad kr/kvm	324	288	316	
Sparande kr per kvm	369	177	189	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72	74	76	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	5 759 000		4 632 948	7 194 491	-411 939	17 174 499
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-165 510	165 510		
Balanseras i ny räkning				-411 940	411 939	
Årets resultat					292 689	292 689
Belopp vid årets ingång	**5 759 000**	**0**	**4 467 438**	**6 948 061**	**292 689**	**17 467 188**

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 948 061
Årets resultat	292 689
Totalt	**7 240 750**

Avsättning till yttre fond	195 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	7 045 750
Summa	**7 240 750**

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

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	5 677 453	5 348 766
Övriga rörelseintäkter		13 230	4 410
Summa rörelseintäkter		5 690 683	5 353 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-2 871 027	-3 367 171
Övriga externa kostnader	*3*	-28 256	-42 878
Personalkostnader	*4*	-257 710	-211 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 277 726	-854 238
Summa rörelsekostnader		-4 434 719	-4 475 505
Rörelseresultat		1 255 964	877 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 858	96 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 132	-1 386 460
Summa finansiella poster		-963 274	-1 289 610
Resultat efter finansiella poster		292 690	-411 939
Resultat före skatt		292 690	-411 939
Årets resultat		**292 689**	**-411 939**

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	51 690 776	52 451 652
Inventarier, maskiner och installationer	*6*	102 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 793 176	52 451 652
Summa anläggningstillgångar		51 793 176	52 451 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 308
Övriga fordringar		4 291	1 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 940	165 981
Summa kortfristiga fordringar		185 231	168 886
Kassa och bank	*7*		
Kassa och bank		3 932 012	3 324 622
Summa kassa och bank		3 932 012	3 324 622
Summa omsättningstillgångar		4 117 243	3 493 508
SUMMA TILLGÅNGAR		55 910 419	55 945 160

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 759 000	5 759 000
Fond för yttre underhåll		4 467 438	4 632 948
Summa bundet eget kapital		10 226 438	10 391 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 948 061	7 194 491
Årets resultat		292 689	-411 939
Summa fritt eget kapital		7 240 750	6 782 552
Summa eget kapital		17 467 188	17 174 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	21 927 820	0
Summa långfristiga skulder		21 927 820	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*8*	15 165 298	37 525 499
Leverantörsskulder		210 868	282 264
Skatteskulder		14 630	12 541
Övriga skulder		-15 022	-71 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	1 139 637	1 021 661
Summa kortfristiga skulder		16 515 411	38 770 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 910 419	55 945 160

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 255 963	877 671
Avskrivningar	1 277 726	854 238
Erlagd ränta och ränteintäkter	-963 274	-1 289 611
	1 570 415	442 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 570 415**	**442 298**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 308	-1 308
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-17 653	5 224
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-71 396	-218 010
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	176 347	193 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 659 021**	**421 721**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-491 250	0
Investering maskiner, inventarier och installationer	-128 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-619 250**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-432 381	-646 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-432 381**	**-646 508**
Årets kassaflöde	**607 390**	**-224 787**
Likvida medel vid årets början	**3 324 622**	**3 549 409**
Likvida medel vid årets slut	**3 932 012**	**3 324 622**

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningen är numera redovisningsskyldig för elförbrukningen per lägenhet. Den momsen ska ska specificeras på avin till medlemmen.

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. 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.

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Not 1 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	4 087 872	4 087 872
Hyror lokal	929 133	939 892
El medlemmar	284 349	275 621
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 135	10 028
Renhållning, sophämtning	24 000	24 000
Övriga hyresintäkter	343 964	11 353
Summa	**5 677 453**	**5 348 766**

Not 2 Driftskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	53 112	47 155
Städning	105 302	109 560
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 473	63 559
Trädgårdsskötsel	36 168	85 467
Snöröjning	34 725	66 601
Skadejurssanering	20 265	19 367
Reparationer	134 693	230 160
El	515 421	538 077
Uppvärmning	584 707	556 576
Vatten	276 352	250 833
Sophämtning	274 760	237 153
Försäkringspremie	88 040	68 643
Tomträttsavgäld	255 600	255 600
Fastighetsavgift bostäder	84 476	81 140
Fastighetsskatt lokaler	65 740	56 610
Övriga fastighetskostnader	52 599	58 224
Kabel-tv/Bredband/IT	158 509	158 204
Förvaltningsarvode ekonomi	90 060	87 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 619	14 975
Panter och överlåtelser	5 513	9 669
Övriga externa tjänster	4 893	11 588
	2 871 027	3 006 661
Underhåll		
Lokaler	0	17 813
Tvättstuga	0	1 525
Lås	0	5 280
Övrigt	0	335 892
	0	360 510
Totalsumma driftskostnader	**2 871 027**	**3 367 171**

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	3 805	2 690
Besiktnings- och utredningskostnader	4 263	20 000
Revisionarvode	20 188	20 188
Summa	**28 256**	**42 878**

Not 4 Personalkostnader

	2025	*2024*
Styrelsearvode	130 000	120 000
Övriga arvoden	66 500	40 062
Sociala kostnader	61 210	51 156
Summa	**257 710**	**211 218**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	66 619 020	66 619 020
-Nyanskafffningar	491 250	0
	67 110 270	66 619 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 167 368	-13 313 130
-Årets avskrivning enligt plan	-1 252 126	-854 238
	-15 419 494	-14 167 368
Redovisat värde vid årets slut	**51 690 776**	**52 451 652**
Taxeringsvärde		
Byggnader	66 600 000	57 635 000
Mark	27 974 000	32 026 000
	94 574 000	89 661 000
Bostäder	88 000 000	84 000 000
Lokaler	6 574 000	5 661 000
	94 574 000	89 661 000

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 464	303 464
-Nyanskaffningar	128 000	0
	431 464	303 464
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 464	-303 464
-Årets avskrivning enligt plan	-25 600	0
	-329 064	-303 464
Redovisat värde vid årets slut	**102 400**	**0**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Kassa	7 000	7 000
Sparkonto SBAB	2 587 526	2 894 383
Sparkonto Swedbank	2 117	2 117
Transaktionskonto förvaltningen	1 335 369	421 122
Summa	**3 932 012**	**3 324 622**

Not 8 Skulder till kreditinstitut, kort- och långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Swedbank Hypotek		2,45%	4 186 785		4 186 785
Swedbank Hypotek		2,34%	10 978 513		10 978 513
Swedbank Hypotek		2,34%	21 927 820	-432 381	22 360 201
			37 093 118	**-432 381**	**37 525 499**
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 165 298		-37 525 499

Klassificering skulder till kreditinstitut.

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månaderefter balansdagen.
Desssa lån redovisas därför som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna driftskostnader	193 000	193 357
Upplupna styrelsearvoden och soc.avg	158 405	158 402
Upplupna räntor	170 355	9 097
Förutbetalda hyror och avgifter	617 877	660 805
Summa	**1 139 637**	**1 021 661**

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	56 197 400	56 197 400
Summa ställda säkerheter	**56 197 400**	**56 197 400**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-10 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anette Olenmark

Petrova Zebili Dimka

Pernilla Brattefalk

Ivan Milles

Lars-Ove Norr

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Juri Nerep
Revisor

IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor



IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

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 resultatet 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. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



IM, AO, DPZ, PB, LN, JN – Powered by TellusTalk: ID 2ye7gor

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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.