



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

BRF Slalomsvängen 2

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

769606-8746

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Slalomsvängen 2 (769606-8746) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Slalomsvängen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Störtloppsvägen 20-26 / Störtloppsvägen 22-24.

Slalomsvängen 2 byggdes år 1951.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	1 879
2	Lägenheter, hyresrätt	62
4	Lokaler, hyresrätt	1 163
7	Antal p-platser	

Fastigheten byggdes 1951 och är grönklassad av Stockholms StadsMuseum vilket innebär att den bedöms ha högt kulturhistoriskt värde. På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser som enbart hyrs ut till medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-14. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Elin Fredriksson	Ordförande
Maria Arnedotter	Kassör
Caroline Johansson	Sekreterare
Kristoffer Lindroth	Ledamot
Zak Tell	Ledamot
Johannes Fäst	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Maria Arnedotter och Elin Fredriksson.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Av ordförande och kassör i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Rosberg.

Valberedningen har utgjorts av Danielle Svensson och Solveig Hallerby.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Tillsynsbesök av Miljöförvaltningen och uppföljningsåtgärder
2023	Reparation av belysning på baksidans utbyggnad samt byte till LEDlampor
2022	Nya brandvarnare och utrymningsskyltar för att möta brandskyddskrav
2022	Plantering av rhododendronbuskar utanför port 22
2022	Renovering av väggar, ytskikt , samt ny wc+ hand hos lokalhyresgäst Sorrento
2022	Ny bäddutrustning till alla sängar i övernattningsrummet
2022	Byte av trasiga takpannor
2022	Åtgärder för återställande av vattenskada i spa- avd och underliggande bostad.
2021	Byte av avloppsbrunn i källarvåning hos lokalhyresgäst. Bidrag till julbelysning i centrum. Ny poolvärmare och nytt ventilationsfilter i spaavdelning. Nyinstallation av starkare utebelysning på fastighetens baksida.
2020	Taket på lastkajen: Nytt takunderlag och ny takbeläggning. Fastighetens tak: Tvätt av samtliga takpannor och borttagning av mossor Tvättstugan: Torktumlare installerad Lokalhyresgäst: Handikappvänlig dörröppningsfunktion installerad på Lundins konditori efter krav på tillgänglighet från myndighet. Fastigheten: Fönsterventiler upptagna i trappuppgång 26, samt i en lägenhet i port 24 för att förbättra luftcirkulationen.
2019	Renovering av tvättstugan: Ny golvbeläggning, ny torktumlare, målning av väggar, förbättrad belysning. Renovering av ytskikt i källargång: Målning av golv, väggar och snickerier. Högtrycksspolning av stammar för kök och badrumsavlopp. Armatyr med rörelsedetektor monterad utomhus ovanför källaringången. Inköp av sängbelysning och div tillbehör till övernattningsrummet.

	Inköp och utplacering av betongsuggor för att förhindra otillåten parkering på baksidan. Inköp och montering av fast cykelställ på baksidan.
2018	Relining av avloppsstammarna i fastighetens källarvåning inkl. installering av nytt råttstopp, s.k. råttgiljotin. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd i bostäder och butikslokaler. Rengöring av bostädernas ventilationskanaler i kök och badrum samt fönstrens tilluftsventiler. Montering på taket av stegar och fönsterskydd för att möta kraven för takarbete och snöskottning. Inköp och installation av ny tvättmaskin till gemensam tvättstuga. Installation av ny belysning med rörelsesensorer i källargången. Montering av nytt stuprör vid port 22 för att förbättra avrinning.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	OVK , ev tätning av ventilationskanaler
2024	Fortsatta åtgärder i spa-avdelning
2024	Radonmätning
2024	Stamspolning
2024	Byte av varuhiss hos lokalhyresgäst

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 5 procent.

Fr.o.m. 1 januari 2024 höjs avgifterna med ytterligare 10 procent

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 40 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 40 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Service Stockholm
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Roseb	Taskottning, takarbeten
Snöröjning	Myrängens Entreprenad

Rättbekämpning avloppsstam Anticimex

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Snabbt stigande kostnader har gjort att styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 5 (fem) procent fr.o.m. 1 juli 2023 och därefter på ytterligare 10 (tio) procent fr.o.m. 1 januari 2024

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsårets slut har föreningen bekostat nya entrédörrar hos lokalhyresgäst Hemköp/Axfood.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets förlust består av ökade underhålls- och driftskostnader, samt ökade kostnader för låneräntor. Styrelsen har därför dels under året sett över avgiftsnivån i föreningen, dels konsulterat ekonomiskt sakkunnig hos Fastighetsägarna inför kommande verksamhetsår.

## Ekonomi

---

### Flerårsöversikt

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 761	2 594	2 534	2 530
Resultat efter fin. poster (tkr)	-545	-81	213	-309
Soliditet (%)	44,2	44,8	44,7	44,2
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	580	566	566	
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	7 187	7 251	7 315	
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	11 537	11 640	11 743	
Sparande per kvm totalyta (kr)	68	205	221	
Räntekänslighet (%)	20	21	21	
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	237	204	206	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	40	42	43	

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 627 946	2 661 499	1 302 621	-3 556 837	-80 523	18 954 706
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			115 902	-115 902		
Balanseras i ny räkning				-80 523	80 523	
Årets resultat					-544 544	-544 544
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 627 946</b>	<b>2 661 499</b>	<b>1 418 523</b>	<b>-3 753 262</b>	<b>-544 544</b>	<b>18 410 162</b>



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-3 753 262
Årets resultat	-544 544
<b>Totalt</b>	<b>-4 297 806</b>

Avsättning till yttre fond	115 902
Uttag ur yttre fond	-293 835
Balanseras i ny räkning	-4 119 873
<b>Summa</b>	<b>-4 297 806</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 761 248	2 593 972
Övriga rörelseintäkter		36 738	32 170
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 797 986</u>	<u>2 626 142</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 787 344	-1 765 214
Övriga externa kostnader	4	-51 713	-32 170
Personalkostnader och arvoden	5	-125 853	-122 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 136	-475 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 426 046</u>	<u>-2 395 263</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>371 940</u>	<u>230 879</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 738	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-947 222	-313 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-916 484</u>	<u>-311 402</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-544 544</u>	<u>-80 523</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-544 544</u>	<u>-80 523</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-544 544</b></u>	<u><b>-80 523</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	39 507 706	39 965 458
Inventarier, maskiner och installationer	7	20 279	23 663
Summa materiella anläggningstillgångar		39 527 985	39 989 121
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		39 527 985	39 989 121
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 658	-
Övriga fordringar		2 089 229	2 335 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 910	19 072
Summa kortfristiga fordringar		2 103 797	2 354 516
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		4 147	4 059
Summa kassa och bank		4 147	4 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 107 944	2 358 575
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		41 635 929	42 347 696

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 289 445	21 289 445
Fond för yttre underhåll		1 418 523	1 302 621
Summa bundet eget kapital		22 707 968	22 592 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 753 262	-3 556 837
Årets resultat		-544 544	-80 523
Summa fritt eget kapital		-4 297 806	-3 637 360
<b>Summa eget kapital</b>		18 410 162	18 954 706
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	22 518 754
Summa långfristiga skulder		-	22 518 754
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	22 393 754	75 000
Leverantörsskulder		290 560	144 176
Skatteskulder		12 580	10 480
Övriga skulder		121 731	158 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 142	485 822
Summa kortfristiga skulder		23 225 767	874 236
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		41 635 929	42 347 696

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	371 939	230 879
Avskrivningar	461 136	475 420
Erlagd ränta och ränteintäkter	-916 483	-311 402
	<u>-83 408</u>	<u>394 897</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-83 408</b>	<b>394 897</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 658	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	253 377	-261 532
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	146 289	41 262
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-113 607	25 381
	<u>199 993</u>	<u>200 008</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>199 993</b>	<b>200 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7</b>	<b>8</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 059</b>	<b>4 051</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 052</b>	<b>4 059</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,93%	(0,93%)
Ombyggnad fönsterarbete	2,00%	(2,00%)
Pool	10,0%	(10,0%)
Spa	3,33%	(3,33%)
Stambyte	2,00%	(2,00)
Maskiner	10,0%	(10,0%)
Inventarier	10,0%	(10,0%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 125 991	1 098 468
Hyror	1 622 389	1 481 271
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 511	3 858
Övriga hyresintäkter	7 357	10 375
	<b>2 761 248</b>	<b>2 593 972</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	51 777	45 149
Städning	70 663	56 917
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 624	15 314
Trädgårdsskötsel	1 222	17 955
Snöröjning	81 833	25 736
Sotning	17 854	27 727
Reparationer	85 844	342 548
El	96 658	73 038
Uppvärmning	499 082	449 129
Vatten	142 787	112 735
Sophämtning	78 898	63 832
Försäkringspremie	41 108	15 781
Fastighetsavgift bostäder	47 670	45 570
Fastighetsskatt lokaler	87 120	87 120
Övriga fastighetskostnader	4 684	20 606
Kabel-tv/Bredband/IT	8 262	11 643
Förvaltningsarvode ekonomi	80 002	78 354
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 340	-
Panter och överlåtelser	6 526	2 718
Juridiska åtgärder	59 368	6 972
Övriga externa tjänster	11 187	8 668
	<b>1 493 509</b>	<b>1 507 512</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	11 572	-
Lokaler	-	88 149
Tvättstuga	8 551	-
VA/Sanitet	-	58 582
Lås	268 343	-
Tak	-	81 120
Övrigt	5 369	15 621
	<b>1 787 344</b>	<b>1 750 984</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 787 344</b>	<b>1 750 984</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	579	-
Konsultarvode	9 508	-
Revisionarvode	41 626	32 170
<b>Summa</b>	<b>51 713</b>	<b>32 170</b>

#### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	92 000	95 200
Övrigt arvode styrelse	5 125	-
Sociala kostnader	28 728	27 259
	<b>125 853</b>	<b>122 459</b>

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 500 129	23 500 129
-Ombyggnad	9 971 178	9 971 178
-Mark	12 095 271	12 095 271
-Markanläggning	187 110	187 110
	<b>45 753 688</b>	<b>45 753 688</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 788 230	-5 325 434
-Årets avskrivning enligt plan	-457 752	-462 796
	<b>-6 245 982</b>	<b>-5 788 230</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 507 706</b>	<b>39 965 458</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 200 000	30 200 000
Mark	35 312 000	35 312 000
	<b>65 512 000</b>	<b>65 512 000</b>
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	8 712 000	8 712 000
	<b>65 512 000</b>	<b>65 512 000</b>



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 304	173 304
	<u>173 304</u>	<u>173 304</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-149 641	-131 973
-Årets avskrivning enligt plan	-3 384	-17 668
	<u>-153 025</u>	<u>-149 641</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 279</b>	<b>23 663</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank placeringskonto	718	708
Swedbank	3 429	3 351
<b>Summa</b>	<b>4 147</b>	<b>4 059</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,447%	4 750 000	50 000	4 800 000
Swedbank	2024-03-28	4,835%	4 675 000	50 000	4 725 000
Swedbank	2024-03-28	4,688%	10 452 849	100 000	10 552 849
Swedbank	2024-03-28	4,688%	2 515 905		2 515 905
			<b>22 393 754</b>	<b>200 000</b>	<b>22 593 754</b>

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	-22 393 754

Beräknad låneskuld om 5 år är 21 393 754 kr

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 978 000	24 978 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 978 000</b>	<b>24 978 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Stockholm 2024 -

EEEEEEEEEEEEEEEE

MMMMMMMMMMMM

CCCCCCCCCCCCCCCC

KKKKKKKKKKKKKK

ZZZZZZZZZZ

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Stefan Rosberg  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.