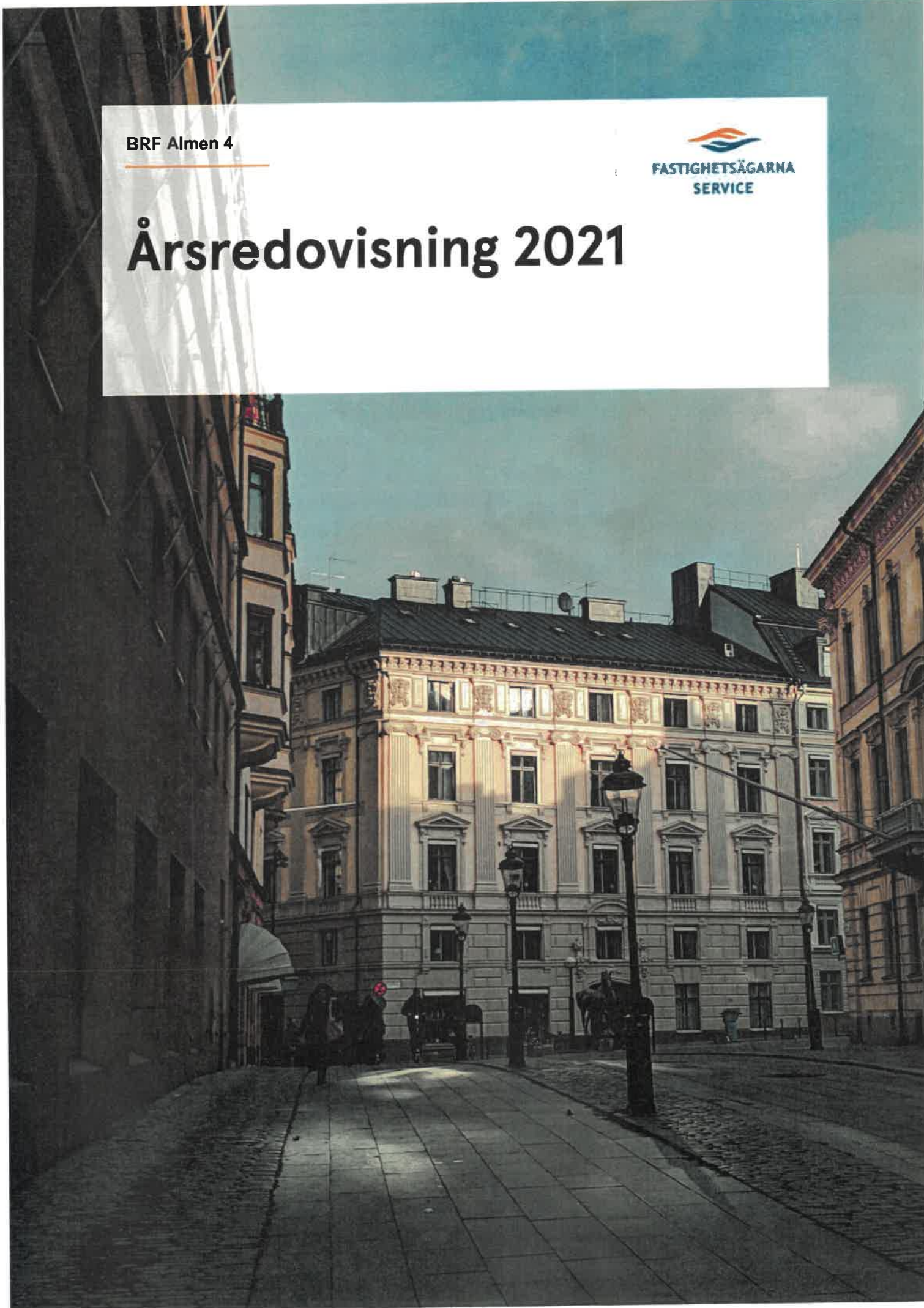


BRF Almen 4



# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

# Brf Almen 4

716420-0896

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14







Styrelsen för Brf Almen 4 (716420–0896) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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 1987-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-10. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Almen 4 i Solna kommun, omfattande adressen Parkvägen 21. Almen 4 byggdes år 1937. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
15	Lägenheter, bostadsrätt	1 032
1	Lokaler, hyresrätt	140

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-02. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anna-Karin Svensson	Ledamot
Birgitta Lindén	Ledamot
Carolina Bergström	Ordförande
Säterborg Johanna	Sekreterare
Ulrika Axelsson	Kassör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carolina Bergström.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and two smaller ones at the bottom right.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021–	Renovering av yttertak, borttagning av takfönster
2021–	Lägga nya golv på piskbalkongerna i trapphuset
2021–	Fasadrenovering - puts, målning
2021–	Renovering av balkonger framsida
2021–	lordningställande av takterass, inkl. golvläggning och ta bort tillfälligt tak
2021–	Målning/renovering av yttre fönster och balkongdörrar
2020–	Inköp torktumlare tvättstugan
2019–	Besiktning fasad, balkonger
2019–	Energideklaration
2018–	Ny entrédörr
2018–	Radonmätning
2017–	Stamspolning
2013–	Ommålning av tak
2010–	Stamspolning
2009–	Omkittning fönster
2008–	Säkerhetsdörrar
2006–	Fasadsockel
2006–	Baksida trädgård
2003–	Trapphus
1979–	Stambyte kök och badrum/wc

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–	Baksida trädgård
2022–	Filma avloppsstammar
2022–	Renovering badrum/wc i hyreslokalen

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen en avgiftshöjning.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 24 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 24 st.



## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Jouravtal Vatten, avlopp & elektricitet	Svanströms
Nycklar	Råsunda lås, numera RÅSÅK
Råttbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Tvättstuga	Entema AB
Underhåll Hiss	KONE
Anslutning till bredbandsnät m.m.	Bredbandbolaget, numera Telenor
Elektricitet & elnät	Vattenfall
Samägande av områdesnät samt Områdets BRF:er (6 st) servitut	
Värme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städ trapphus, tvättstuga	Viking Städ och Service

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande väsentliga händelser ägt rum:

- I början av året valde styrelsen att teckna ett jouravtal med Svanströms el och VVS. Vid tecknandet av avtalet gjordes också en översyn av el och VVS i huset. Här påtalades ett behov av att se över VVS-stammar mer grundligt, förslagsvis filma dessa. Svanströms fick som första uppgift att byta elcentralen i hyreslokalen.
- I januari fattades beslut om fasad- och takrenoveringen skulle utföras av Sehed Tresson. Vi tog hjälp av Projektledarhuset för att skriva kontrakt och de har också varit våra representanter under hela renoveringsarbetet.
- I februari anlätades ett företag för att skotta vårt tak, vid ett tillfälle.
- 19 mars genomfördes ett startmöte för fasad- och takrenovering. Där deltog representant ifrån Projektledarhuset AB, Sehed Tresson samt Anna-Karin Svensson, Emil Olofsson, Carolina Tillqvist och Erik Brandt. Projektledare och ansvarig från Projektledarhuset har varit Robert Kjellgren. Uppföljningen av renoveringen har skett via inbokade Byggmöten med Robert Kjellgren som ansvarig. Mötesdeltagare har varit 1-2 representanter från vår styrelse samt 1 representant från Brf:s sammansatta projektgrupp och representanter från Sehed Tresson. Totalt har det ägt rum 12 byggmöten. Agenda för varje möte har varit: Organisation/administration, Myndigheter/KMA( kvalitet, miljö, arbetsmiljö), Boendefrågor/Ighinnehavare, projektering, produktion, fasad, takterrass/tak, tider, ekonomi samt aktuella ÅTA (ändring o tillägsarbeten). Alla möten med aktuell status, åtgärder, uppföljningar m.m. har dokumenterats via Byggmötesprotokoll. Projektledarhuset har varit mycket proffsiga och en absolut nödvändig support och projektledning av vår stora och omfattande renovering. Första slutbesiktning genomfördes i september, och där upptäckte man detaljer som behövde åtgärdas. Den slutgiltiga

JS BJ WA  
Hes



slutbesiktning genomfördes i november. Efter detta beställdes också en städning av trapphus, vind, fönsterputs m.m.

- Total kostnad för renoveringen blev 3 900 tkr, varav själva renoveringen kostade 3 600 tkr och projektledningen 300 tkr. En tredjedel av kostnaden för projektledning bokfördes 2020, då förberedelse och upphandling av entreprenör gjordes. I avtalet med Sehed Tresson AB uppgick kostnaden till 3 244 tkr inkl moms. I avtalet var även angivet, ej i förväg kända men tillkommande, löpande arbeten reglerade enligt en å-prislista. Bland annat tog rengöring av fasaden tre veckor längre tid än enl plan. Kostnaderna för projektledning utföll i paritet med befintligt avtal. Styrelsens bedömning är att vår renovering har genomförts inom budget.

Slutfakturan betalades först i februari/mars 2022. Detta p g a fördröjd slutbesiktning samt att styrelsen inte godtog entreprenörens beräkningsgrunder på slutfakturan. Entreprenören accepterade till slut styrelsens synpunkter. Även om slutfakturan betalades först i mars 2022 har kostnaderna bokförts 2021. För att finansiera föreningens renovering tog vi nya lån i Handelsbanken om 4 500 tkr. Vi fick även teckna nya pantbrev till en kostnad om knappt 50 tkr.

- Under året har vi haft några vattenläckor i huset. I lägenhet 1403 uppstod fuktskada innan takrenoveringen påbörjades. Lägenhet 1401 fick vattenskada genom taket i samband med att taket/takterassen renoverades. Under renoveringen var det också, vid upprepade tillfällen, vattenläckage på vår vind. I augusti hade lägenhet 1202 en misstänkt fuktskada i köket. Efter fuktmätning visade det sig att detta inte var en fuktskada. Då det fanns misstanke om fukt i sydvästra rummet, målarrummet, i hyreslokalen anlätade vi Humidus. De kom fram till att rummet inte var fuktskadat.

- Efter villkorsändring av hyresavtal marknadsanpassade vi hyran för snickeriet inför 2021. Hyresgästen vände sig till hyresnämnden och vi kom överens om övergångshyra under 9 månader motsvarande 120 tkr/år. Fr o m oktober månad 2021 är hyran 160 tkr/år. Innan villkorsändring och hyreshöjning var hyran 86 tkr/år.

- I slutet av året togs en tidigare diskussion upp kring gemensam sophantering mellan de sex Brf:er som har gemensam innergård. Samtalet fortsätter kring en lösning, och inga beslut fattades under 2021.

- Jämfört med tidigare år har föreningen år 2021 haft högre kostnader för drift och underhåll. Underhåll elcentral hyreslokalen 27 tkr och vår egen värmecentral 38 tkr. Ökning av kostnader för uppvärmning med 20 tkr. Avgiftsökning sophantering med 10 tkr. Solna kommun höjde avgiftstaxan inför 2021 samt började debitera grundavgifter. Det senare har inneburit en märkbar höjning för i synnerhet bostadsrättsföreningar. Även ovan nämnda pantbrev om 50 tkr har varit en merutgift.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	711	673	665	670
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 861	127	97	51
Soliditet (%)	6,6	80,6	78,8	77,5

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	125 000	2 564 596	855 436	607 047	126 899	4 278 977
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning				126 898	-126 899	
Årets resultat					-3 861 101	-3 861 101
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>125 000</b>	<b>2 564 596</b>	<b>1 105 436</b>	<b>483 945</b>	<b>-3 861 101</b>	<b>417 876</b>

2/11  
LWS  
AKS  
JS

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	483 945
Årets resultat	<u>-3 861 100</u>
<b>Totalt</b>	<b>-3 377 155</b>
Avsättning till yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-3 627 155</u>
<b>Summa</b>	<b>-3 377 155</b>

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

92  
VSS  
AM  
JS



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	710 769	672 788
Övriga rörelseintäkter	3	25 328	26 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>736 097</u>	<u>699 118</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 500 720	-477 362
Övriga externa kostnader		-	-13 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 948	-57 951
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 558 668</u>	<u>-548 672</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-3 822 571</u>	<u>150 446</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 530	-23 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-38 530</u>	<u>-23 547</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 861 101</u>	<u>126 899</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 861 101</u>	<u>126 899</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 861 101</u>	<u>126 899</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 180 690	4 230 466
Inventarier, maskiner och installationer	6	24 529	32 701
Pågående nyanläggningar		-	106 563
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 205 219</u>	<u>4 369 730</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 205 219</u>	<u>4 369 730</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 031	3 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 085	21 767
Summa kortfristiga fordringar		<u>26 116</u>	<u>24 799</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	7		
Övriga kortfristiga placeringar		120 378	120 378
Summa kortfristiga placeringar		<u>120 378</u>	<u>120 378</u>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		2 002 192	792 708
Summa kassa och bank		<u>2 002 192</u>	<u>792 708</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 148 686</u>	<u>937 885</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 353 905</u>	<u>5 307 615</u>

JS

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 689 596	2 689 596
Fond för yttre underhåll		1 105 436	855 436
Summa bundet eget kapital		3 795 032	3 545 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		483 945	607 047
Årets resultat		-3 861 101	126 899
Summa fritt eget kapital		-3 377 156	733 946
<b>Summa eget kapital</b>		<b>417 876</b>	<b>4 278 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	-	888 496
Summa långfristiga skulder		-	888 496
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av lånfristig skuld	9	5 292 616	-
Leverantörsskulder		60 902	78 577
Skatteskulder		2 176	1 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		580 335	59 629
Summa kortfristiga skulder		5 936 029	140 141
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 353 905</b>	<b>5 307 615</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)

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	5%	5%
Maskiner	20%	-

#### 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

	2021	2020
Årsavgifter	549 657	549 657
Hyror	161 115	123 138
Övriga hyresintäkter	-3	-7
	<u>710 769</u>	<u>672 788</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	25 328	26 330
<b>Summa</b>	<u>25 328</u>	<u>26 330</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	41 059	36 871
Städning	22 875	15 750
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 895	12 891
Trädgårdsskötsel		4 500
Reparationer	60 679	10 723
El	26 052	23 208
Uppvärmning	182 905	162 847
Vatten	31 243	31 317
Sophämtning	18 770	8 718
Försäkringspremie	32 953	30 519
Fastighetsavgift bostäder	21 885	21 435
Fastighetsskatt lokaler	4 370	4 370
Övriga fastighetskostnader	9 921	6 976
Kabel-tv/Bredband/IT	32 544	32 496
Förvaltningsarvode ekonomi	40 513	38 923
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 523	
Panter och överlåtelse	1 488	
Juridiska åtgärder		27 688
Övriga externa tjänster	54 295	8 130
	<u>603 970</u>	<u>477 362</u>
<b>Underhåll</b>		
Elcentral	26 976	-
Fasader	3 869 774	-
	<u>3 896 750</u>	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>4 500 720</u>	<u>477 362</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	3 625 132	3 625 132
-Ombyggnad	270 594	270 594
-Mark	1 489 396	1 489 396
	<u>5 385 122</u>	<u>5 385 122</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 154 656	-1 104 880
-Årets avskrivning enligt plan	-49 776	-49 776
	<u>-1 204 432</u>	<u>-1 154 656</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 180 690</b>	<b>4 230 466</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	11 637 000	11 637 000
Mark	15 800 000	15 800 000
	<u>27 437 000</u>	<u>27 437 000</u>
Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	437 000	437 000
	<u>27 437 000</u>	<u>27 437 000</u>

### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	181 151	140 275
-Nyanskaffningar	-	40 876
	<u>181 151</u>	<u>181 151</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-148 450	-140 275
-Årets avskrivning enligt plan	-8 172	-8 175
	<u>-156 622</u>	<u>-148 450</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 529</b>	<b>32 701</b>

### Not 7 Kortfristiga Placeringar

	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Placering	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
Handelsbanken Lux Korträntefond Sverige	120 378	145 403	120 378
<b>Summa</b>	<b>120 378</b>	<b>145 403</b>	<b>120 378</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'JS'.



## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 002 192	792 708
<b>Summa</b>	<b>2 002 192</b>	<b>792 708</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-24	0.96%	447 424	95 880	543 304
Stadshypotek	2022-03-22	0.96%	200 000		200 000
Stadshypotek	2022-01-26	0.96%	145 192		145 192
Stadshypotek	2022-02-01	0.96%	4 500 000		-
			<b>5 292 616</b>		<b>888 496</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig skuld	5 292 616
Långfristig skuld	-
	<b>5 292 616</b>

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balans dagen, Därför kvalificeras och redovisas dessa lån som kortfristiga.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 364 600	3 061 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 364 600</b>	<b>3 061 500</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
 JS  
 [Signature]  
 [Signature]

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

Stockholm 2022- -



Johanna Säterborg



Ulrika Axelsson

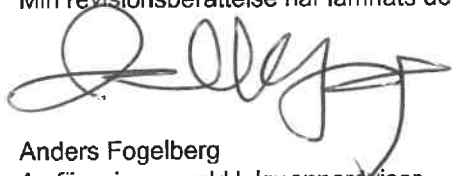


Anna-Karin Svensson



Birgitta Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 05-11



Anders Fogelberg  
Av föreningen vald lekmannarevisor



## Revisionsberättelse

I egenskap av vald medlemsrevisor för brf. Almen 4 får jag lämna följande revisionsberättelse för verksamhet- och räkenskapsåret 2021.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av de räkenskaper som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi, och i detta fall, räkenskapsårets och föregående års årsredovisning samt de upprättade protokoll som avhandlat styrelsens arbete och förvaltning under året.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och föreningens förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och övriga handlingar som ingått i granskningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisorssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att bedöma om verksamheten har bedrivits i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning för föreningen fastställs
- att vinsten disponeras i enlighet med förslaget i årsredovisningen

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Solna den 11 maj 2022



Anders Fogelberg





## 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 driftkostnader, 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.