

Årsredovisning 2020

Brf Gjuteriet 1 Sthlm



Årsredovisning för
Brf Gjuteriet 1 Stockholm

716422-0852

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Noter | 9-12 |
| Övriga noter | 12 |
| Underskrifter | 13 |

Brf Gjuteriet 1 i Stockholm
716422-0852

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 i Stockholm (716422-0852) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 1993-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Gjuteriet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Fridhemsgatan 8 (F8) samt Pontonjärgatan 38 (P38). Huset byggdes år 1926 och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 47 | lägenheter, bostadsrätt | 3236 |
| 4 | lägenheter, hyresrätt | 226 |
| 3 | lokaler, hyresrätt | 306 |

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser för bilar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har även ett så kallat "trygghetspaket för flerfamiljshus" via Anticimex.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14. På stämman deltog 16 medlemmar, vilka representerande 15 bostadsrätter.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Andreas Klang | Ordförande |
| Magnus Behrns | Ledamot |
| Margareta af Sandeberg | Ledamot |
| Rainer Thor | Ledamot (avgick hösten 2020) |
| Jakob Zigmond | Ledamot (Sekreterare) |
| Karin Andersson | Suppleant |
| Thomas Ekesäter | Suppleant |

Ledamoten (Sekreteraren), Rainer Thor, flyttade under hösten 2020 och har därmed gått ur föreningen och styrelsen. Ledamoten Jakob Zigmond har övertagit rollen som sekreterare.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill har utsett.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Ygberg och Per Ström, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Eva Helmerud samt Polly Hussein.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2011 | Trapphusrenovering, nya elstigare, gruppanslutning bredband, byte av låssystem och entréportar, balkongprojekt mot innergård |
| 2014 | Målning av staket, förbättringsmålning av hissar och trapphus. Stamspolning |
| 2015 | Plåtarbeten för förbättrad takavvattning, förbättrad trapphusbelysning på Pontonjärgatan, remostats- och reglerventilbyte för golvvärmen till vindslägenheterna, målning av cykelergola vid Fridhemsgatan |
| 2017 | Ny tvättmaskin och torktumlare. Kompletterande brandsläcksutrustning och utrymningsskyltning. Underhåll av takavisningsanläggning. |
| 2018 | Utbytt golvvärme från vattenburen till elektrisk i lgh 56 pga tidigare vattenläckage. |
| 2019 | Renovering del av källarlokal. Dränering del av husgrund (P38). Ny huvudbrytare (inkommande vatten) samt kompletterande elektrisk brytare i pannrummet. Förbättringsmålning av golv och väggar i källarkorridor. |

Besiktningar, egenkontroller och statusutredningar

| År | Aktivitet |
|------|---|
| 2019 | Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), hissbesiktning, sotning av öppna spisar, radonkontroll, OVK av system F/FTX. OVK (2017) av självdragssystem (lgh 1-51) godkändes. Stamspolning/filmning utförd. Underhållsplan upprättad. Statusutredning yttertak. |
| 2020 | Energideklaration. SBA samt hissbesiktning. Statusutredning av yttertak inkl. terrasser samt kungsbalkonger. Totalentreprenad upphandlad. |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

2020 var ett år med litet planerat underhåll. En energideklaration genomfördes. Fastigheten tilldelades energiklass "E" (Primärenergital: 118 kWh/m² och år). Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomfördes. Under 2020 fortsatte arbetet med att utreda yttertaketets åtgärdsbehov inför den planerade (och i skrivande stund pågående) takrenoveringen. Baserat på resultatet från omfattande kontroller 2019/2020 av fastighetens skalskydd och yttre bygginstallationer beslutade styrelsen att inkludera följande väsentliga delar i den upphandlade totalentreprenaden:

- Yttertaket (komplett byte av takplåt)
- Terrasserna (nya tät- och ytskikt)
- Kungsbalkongerna (komplett renovering)
- Nya takfönster
- Brandventil/luftspaltsventil (i takfoten över kungsvåningen)
- Ny takvärmearläggning
- Ny tak-/uppstigningslucka
- Nya tillträdes- och taksäkerhetsanordningar
- Underhållsmålning av fönster (kungs- och vindsvåning)

I övrigt påvisade den årliga fastighetsbesiktningen att fastigheten är i ett mycket gott skick.

Planerade underhålls- och investeringsåtgärder

Takreovering 2021. Totalentreprenad pågår enligt omfattningen beskriven ovan (Januari-Juli). Styrelsen ser över möjligheten att köpa en pergolamarkis till innegården i syfte att skapa en mer ombonad utomhusmiljö. Underhåll av dörrarna på vädringsbalkongerna kan bli aktuellt 2022.

Övrigt

Föreningens medlemmar genomförde under hösten en gemensam gårds- och inomhusstädning. Den traditionsenliga julfesten ställdes in på grund av Corona-pandemin.

Under året har 7 stycken bostadsrätter överlåtits varav ett dödsbo. Försäljning av en lägenhet (lgh 1101) har skett till befintliga bostadsrättshavare/medlemmar (lgh 1102) som styrelsen har gett tillstånd att öppna upp en icke-bärande vägg för att möjliggöra fri passage mellan lägenheterna. Avseende andelstal gäller lika befintligt.

Genomsnittligt bostadsrättpris under året

Brf Gjuteriet 1 111 837 kr/kvm

Stadsdelar innanför tullarna: Kungsholmen (91 377 kr/kvm), Vasastan-Norrmalm (102 410 kr/kvm), Östermalm (101 977 kr/kvm), Södermalm (89 151 kr/kvm). *Källa: mäklarstatistik*

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 10 st. tillkommit samt 10 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Fastighetsskötseln har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Ekonomi

Fokus under 2020 har varit att upphandla totalentreprenaden för takreoveringen som startade i början av 2021. Delar av kostnaden för upphandlingen kommer ingå i årsredovisningen för 2021. Styrelsens prioritet har därutöver varit att hålla nere utgifterna vilket har bidragit till årets resultat (254 666 kr). Föreningen var skuldfri (inga lån) under året. Föreningens kassa ökade från 6,4MSEK till 7,1MSEK.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning har skett under året. Lokalhyran för lokalen på Fridhemsgatan 8 höjdes från januari 2020 som resultat av standardhöjande åtgärder 2019.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen fungerar även framgent som styrmedel i förvaltningsfrågor som berör föreningens fastighet och ekonomi. När takreoveringen är avklarad förväntas fastighetens underhållsbehov de närmaste åren vara av mindre omfattning. Finansieringen av takreoveringen kommer att huvudsakligen ske med föreningens kassa men ett lån kommer att tas för att säkra likviditet under 2021. Utgifterna för takreoveringen gör att föreningens kassaflöde blir starkt negativt under 2021, men förväntas åter vara positivt 2022. Föreningen har fortfarande så kallade dolda värden i lägenheter som idag är hyresrätter. Styrelsen ser därför inget behov av avgiftsjusteringar under 2021.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-------|-------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 135 | 2 087 | 1965 | 1837 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 255 | -934 | 103 | -318 |
| Soliditet (%) | 98,3 | 98,1 | 98,0 | 98,0 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 369 475 | 15 633 997 | 268 208 | -8 422 447 | -934 313 | 25 914 920 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 56 000 | -56 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -934 312 | 934 313 | |
| Årets resultat | | | | | 254 666 | 254 666 |
| Belopp vid årets utgång | 19 369 475 | 15 633 997 | 324 208 | -9 412 759 | 254 666 | 26 169 586 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> | |
| <i>Förslag till resultatdisposition</i> | |
| Balanserat resultat | -9 412 759 |
| Årets resultat | 254 666 |
| Totalt | <u>-9 158 093</u> |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 56 000 |
| Uttag ur yttre fond | - |
| Balanseras i ny räkning | <u>-9 214 093</u> |
| Summa | -9 158 093 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 134 966 | 2 086 575 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 505 | 420 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>2 137 471</u> | <u>2 086 995</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -1 272 903 | -2 344 458 |
| Övriga externa kostnader | | -19 920 | -71 614 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -114 672 | -117 900 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -489 979 | -503 670 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 897 474</u> | <u>-3 037 642</u> |
| Rörelseresultat | | <u>239 997</u> | <u>-950 647</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 669 | 16 778 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | - | -444 |
| Summa finansiella poster | | <u>14 669</u> | <u>16 334</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>254 666</u> | <u>-934 313</u> |
| Resultat före skatt | | <u>254 666</u> | <u>-934 313</u> |
| Årets resultat | | <u>254 666</u> | <u>-934 313</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 19 286 966 | 19 770 801 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 43 017 | 49 161 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>19 329 983</u> | <u>19 819 962</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 329 983</u> | <u>19 819 962</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 53 048 | 52 048 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 103 636 | 97 754 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>156 684</u> | <u>149 802</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 8 | | |
| Kassa och bank | | 7 122 898 | 6 437 942 |
| Summa kassa och bank | | <u>7 122 898</u> | <u>6 437 942</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 279 582</u> | <u>6 587 744</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>26 609 565</u> | <u>26 407 706</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 003 472 | 35 003 472 |
| Fond för yttre underhåll | | 324 208 | 268 208 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 327 680 | 35 271 680 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -9 412 759 | -8 422 447 |
| Årets resultat | | 254 666 | -934 313 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 158 093 | -9 356 760 |
| Summa eget kapital | | 26 169 587 | 25 914 920 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 97 545 | 226 447 |
| Skatteskulder | | 6 217 | 3 565 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 336 216 | 262 774 |
| Summa kortfristiga skulder | | 439 978 | 492 786 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 26 609 565 | 26 407 706 |

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 22 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 parentes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1,5% | 1,5% |
| Ombyggnad | 3,33-10% | 3,33-10% |
| Maskiner | 10-20% | 10-20% |
| Markanläggning | 20% | 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.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 208 012 | 1 204 391 |
| Hyror | 916 643 | 879 628 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 311 | 2 556 |
| | 2 134 966 | 2 086 575 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------|------------|
| Övrigt | 2 505 | 420 |
| Summa | 2 505 | 420 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 77 954 | 51 584 |
| Städning | 45 516 | 45 516 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 56 941 | 36 742 |
| Trädgårdsskötsel | 5 313 | 33 894 |
| Snöröjning | - | 12 988 |
| Sotning | - | 3 652 |
| Reparationer | 28 138 | 257 187 |
| El | 56 472 | 56 330 |
| Uppvärmning | 368 960 | 396 463 |
| Vatten | 64 932 | 96 808 |
| Sophämtning | 62 996 | 61 282 |
| Försäkringspremie | 99 990 | 89 227 |
| Fastighetsavgift bostäder | 72 879 | 70 227 |
| Fastighetsskatt lokaler | 31 370 | 31 370 |
| Övriga fastighetskostnader | 14 042 | 24 059 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 120 059 | 110 001 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 93 861 | 91 827 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | - | 7 176 |
| Panter och överlåtelse | 18 034 | 3 720 |
| Juridiska åtgärder | 4 875 | 5 764 |
| Övriga externa tjänster | 11 321 | 10 261 |
| | 1 233 653 | 1 496 078 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | - | 10 400 |
| Lokaler | - | 787 262 |
| VA/Sanitet | - | 50 718 |
| Tak | 39 250 | - |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 272 903 | 2 344 458 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 90 000 | 90 000 |
| Sociala kostnader | 24 672 | 27 900 |
| | 114 672 | 117 900 |

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 10 458 882 | 10 458 882 |
| -Ombyggnad | 11 019 958 | 11 019 958 |
| -Mark | 7 813 067 | 7 813 067 |
| -Markanläggning | 633 882 | 633 882 |
| | 29 925 789 | 29 925 789 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -10 154 988 | -9 668 836 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -483 835 | -486 152 |
| | -10 638 823 | -10 154 988 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 286 966 | 19 770 801 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 39 325 000 | 39 325 000 |
| Mark | 95 812 000 | 95 812 000 |
| | 135 137 000 | 135 137 000 |
| Bostäder | 132 000 000 | 132 000 000 |
| Lokaler | 3 137 000 | 3 137 000 |
| | 135 137 000 | 135 137 000 |

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 201 473 | 201 473 |
| | 201 473 | 201 473 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -152 312 | -134 794 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -6 144 | -17 518 |
| | -158 456 | -152 312 |
| Redovisat värde vid årets slut | 43 017 | 49 161 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 24 118 | 20 321 |
| SBAB | 4 904 465 | 4 889 795 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service AB | 2 194 315 | 1 527 826 |
| Summa | 7 122 898 | 6 437 942 |

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | - | - |
| Summa ställda säkerheter | - | - |

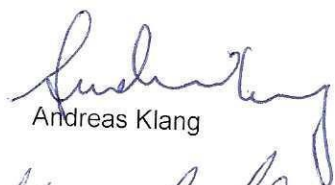
Not 10 Eventualförpliktelser

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm 2021-04-15



Andreas Klang



Jakob Zigmund

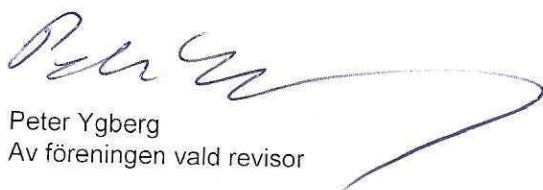


Margareta af Sandeberg



Magnus Behrns

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-17



Peter Ygberg
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm
Org. nr 716422-0852

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 Stockholm för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-17



Peter Ygberg

Pågående takrenovering
2021-01 – 2021-07





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 fastighetskötsel.
- *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.