

Brf Fredhälls Gård


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Fredhälls Gård
769607-4751

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fredhälls Gård / 03692 (769607-4751) 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 Fredhälls Gård byggdes år ca 1930 Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fredhälls gård 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Birger Sjöbergs Väg 1,3. Fredhälls gård 6 byggdes år 1930. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 167
2	Lägenheter, hyresrätt	112
2	Lokaler, hyresrätt	7

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. På stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-03-26. 22 medlemmar deltog. Extrastämman gällde försäljning och konvertering av fd lokalen Kattungen till bostadsrätt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Christian Tamker	Ordförande
Christina Dahl Bosta	Ledamot
Karin Eskilsson Malmqvist	Ledamot
Merja Aliina Mello Nordström	Ledamot
Terese Andreasson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Christian Tamker, Christina Dahl Bosta, Karin Eskilsson Malmqvist, Merja Aliina Mello Nordström och Terese Andreasson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Eva Marie Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Hans-Åke Heimer.

RT
ER
MN
CS

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Byte av armaturer inomhus
2018	Furanflex och tätning av ventilationskanaler
2017	Termostater och injustering av element
2017	Bergvärme
2017	Tvättmaskiner
2016	Fläktbyte & OVK
2015	Kanalrensning
2012	Avloppsledning
2011	Fasadarbeten
2011	Fönsterörrar
2010	Trapphusrenovering
2009	Fjärrvärmecentral
2009	Fönster
2008	Balkonger
2008	Ventilation
2008	Hissar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 10 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Försäljning av f.d. lokalen Kattungen som konverterats till bostadsrätt. Såldes för 3 070 000:-

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sålde f.d. lokal Kattungen på bottenvåningen som bostadsrätt.
Konvertering av f.d lokal Kattungen i källare till förråd som kommer att hyras ut till intresserade i huset.
Konvertering av köket i f.d. lokalen Kattungen till föreningslokal/övernattningsrum.
Föreningen har bytt ut samtliga armaturer inomhus till moderna led armaturer.

Föreningen har även haft en städdag på hösten.

U
M
EB CS

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 975	1 766	1 996	2 008
Resultat efter in. poster (tkr)	-897	-580	-2 732	-980
Soliditet (%)	80%	78%	77%	81%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 824 641	9 327 935	256 476	-4 882 901	-580 047	43 946 104
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			332 994	-332 994		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-79 755	79 755		
Balanseras i ny räkning				-580 047	580 047	
Lägenhetsupplåtelse	1 077 252	1 992 748				3 070 000
Årets resultat					-896 607	-896 607
Belopp vid årets utgång	40 901 893	11 320 683	509 715	-5 716 187	-896 607	46 119 497

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 716 187
Årets resultat	<u>-896 607</u>
Totalt	-6 612 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	332 994
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-690 153
Balanseras i ny räkning	<u>-6 255 635</u>
Totalt	-6 612 794

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Q
6B M.V.
05

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	1 974 650	1 766 426
Summa rörelseintäkter		1 974 650	1 766 426
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 981 428	-1 521 090
Övriga externa kostnader	4	-83 578	-41 547
Personalkostnader och arvoden	5	-99 316	-85 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 768	-570 768
Summa rörelsekostnader		-2 735 090	-2 218 828
Rörelseresultat		-760 440	-452 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 209	-127 667
Summa finansiella poster		-136 167	-127 645
Resultat efter finansiella poster		-896 607	-580 047
Resultat före skatt		-896 607	-580 047
Skatter			
Årets resultat		-896 607	-580 047

KB
MN
CS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 524 165	56 016 393
Inventarier, maskiner och installationer	7	261 311	339 851
Summa materiella anläggningstillgångar		55 785 476	56 356 244
Summa anläggningstillgångar		55 785 476	56 356 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 999	-
Övriga fordringar		1 602	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 822	37 714
Summa kortfristiga fordringar		41 423	38 435
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 493 146	277 947
Summa kassa och bank		1 493 146	277 947
Summa omsättningstillgångar		1 534 569	316 382
SUMMA TILLGÅNGAR		57 320 045	56 672 626

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		52 222 576	49 152 576
Fond för yttre underhåll		509 715	256 476
Summa bundet eget kapital		52 732 291	49 409 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 716 187	-4 882 901
Årets resultat		-896 607	-580 047
Summa fritt eget kapital		-6 612 794	-5 462 948
Summa eget kapital		46 119 497	43 946 104
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	1 991 624
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	10 440 194
Summa långfristiga skulder		-	12 431 818
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 440 194	-
Leverantörsskulder		430 830	89 858
Skatteskulder		10 009	7 409
Övriga skulder		480	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 035	196 177
Summa kortfristiga skulder		11 200 548	294 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 320 045	56 672 626

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 21,4 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	0,75%	(0,75%)
Ombyggnad, Trapphus, Ventilation, Fasad, Fönsterdörrar	4%	(4%)
Ombyggnad, Fjärrvärmecentral, Fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, Balkonger	2,5%	(2,5%)
Ombyggand, Hissar	3,3%	(3,3%)
Ombyggnad, Avloppsledning	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)
Fläktar	10%	(10%)
Bergvärme	2%	(2%)

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.

Handwritten notes in blue ink: "per", "MB", "15", and "LB".

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 706 946	1 525 643
Hyror	252 821	229 649
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 883	11 134
	1 974 650	1 766 426

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	46 608	45 768
Städning	76 500	66 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	91 637	56 623
Trädgårdsskötsel	4 112	1 609
Snöröjning	8 086	7 801
Reparationer	138 288	84 033
El	354 821	498 102
Vatten	85 241	95 881
Sophämtning	57 627	48 179
Försäkringspremie	36 792	36 046
Fastighetsavgift bostäder	71 450	68 850
Fastighetskatt lokaler	29 980	29 980
Övriga fastighetskostnader	22 132	9 267
Kabel-tv/Bredband/IT	140 586	137 212
Förvaltningsarvode ekonomi	99 125	96 176
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 475	1 613
Panter och överlåtelse	14 781	11 160
Juridiska åtgärder	-	113 622
Övriga externa tjänster	11 034	33 413
	1 291 275	1 441 335
Underhåll		
Lokaler	328 457	-
Gemensamma utrymmen	-	17 850
Ventilation	72 470	-
El	223 438	-
Fönster	15 400	-
Balkonger	20 188	-
Övrigt	30 200	61 905
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 981 428	1 521 090

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 778	3 509
Övriga externa tjänster	62 800	19 225
Revisionarvode	18 000	18 813
Summa	83 578	41 547

J. M. 05
6B

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	71 500	65 000
Övrigt arvode styrelse	6 578	-
Sociala kostnader	21 238	20 423
	99 316	85 423

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 757 076	37 757 076
-Ombyggnad	7 090 867	7 090 867
-Mark	16 963 324	16 963 324
	61 811 267	61 811 267
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 794 874	-5 302 646
-Årets avskrivning enligt plan	-492 228	-492 228
	-6 287 102	-5 794 874
Redovisat värde vid årets slut	55 524 165	56 016 393
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 585 000	42 585 000
Mark	68 413 000	68 413 000
	110 998 000	110 998 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	2 998 000	2 998 000
	110 998 000	110 998 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	645 868	606 294
-Nyanskaffningar	-	39 574
	645 868	645 868
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-306 017	-227 477
-Årets avskrivning enligt plan	-78 540	-78 540
	-384 557	-306 017
Redovisat värde vid årets slut	261 311	339 851

EB MK 25
kon

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	1 032 395	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	460 751	277 947
Summa	1 493 146	277 947

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-11	1,05%	6 948 944	-	6 948 944
Stadshypotek	2021-10-19	1,00%	2 493 750	-	2 493 750
Stadshypotek	2021-06-24	1,00%	997 500	-	997 500
			10 440 194	-	10 440 194

Kortfristig del av långfristig skuld 10 440 194
Långfristig del av fastighetslånen -

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 414 000	26 414 000
Summa ställda säkerheter	26 414 000	26 414 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EB", "MN", and "CS".

Underskrifter

Stockholm 2021- 03-18



Christian Tamker



Karin Eskilsson Malmqvist



Mello Nordström



Christina Dahl-Bosta

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 04-19



Toresson revision / Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Fredhälls Gård, org.nr 769607-4751.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Fredhälls Gård för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2021



Carina Toresson



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 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.