

Brf Flaggan 9


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Flaggan 9
716421-0523

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Brf Flaggan 9

Org. nr 716421-0523

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggan 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Rustan Blomqvist	Ordförande
Johan Classon	Ledamot
Martin Jallinder	Ledamot
Alexander Thorén	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Rustan Blomqvist, Johan Classon och Martin Jallinder (två i förening).

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor samt avhållit fem protokollförda möten.

Revisor

Revisor har under året varit Petter Kindlund från Certe Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anders Rindevall och Christopher Tolf.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-20. På den ordinarie stämman deltog 13 medlemmar som representerade 13 medlemslägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 9 i Stockholm. I fastigheten finns en total bostadsyta på 1 961 kvm och en total lokalyta på 303 kvm.

Fastigheten har åsatts värdeåret 1940.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens, vid ingången av året, 30 medlemslägenheter har fyra lägenheter överlåtits. Föreningen upplät även fyra lägenheter och en lokal med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåretUnder räkenskapsåret

Förskolan Sörgården försattes i konkurs i september 2020. En mäklare har engagerats för att hitta en ersättningshyresgäst.

Föreningen har renoverat fasad mot innergård och grannhuset, samt delar av taket.

Efter räkenskapsåret

En lägenhet har ombildats till bostadsrätt 2020, med tillträde i januari 2021. Efter ombildning är det 30 medlemslägenheter totalt. I samband med ombildningen har lånet till Wallenstam till fullo betalats och är därmed avslutat.

Framtida ombyggnad och underhåll

Utformningen av området vid sopstationerna planeras fortsatt att ses över. Eventuella arbeten kommer att utföras efter att ny hyresgäst är kontrakterad och på plats. I övrigt är inga större ombyggnationer eller underhåll planerade.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 894	1 893	1 873	1 955
Resultat efter fin. poster (tkr)	-388	378	322	-315
Soliditet (%)	73,4	76,3	76,0	62,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 424 846	4 860 507	2 398 523	41 122 269	-48 789 070	377 713	50 394 788
Resultatdisposition enl föreningsstämman							
Reservering till fond för yttre underhåll			413 223	-174 300	-238 923		
Balanseras i ny räkning					377 713	-377 713	
Lgh	2 382 865	-					2 382 865
Årets resultat						-388 168	-388 168
Belopp vid årets utgång	52 807 711	4 860 507	2 811 746	40 947 969	-48 650 280	-388 168	52 389 485

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-48 650 280
Årets resultat	-388 168
Totalt	-49 038 448
Avsättning till yttre fond	413 223
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-49 451 671
Summa	-49 038 448

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	1 894 444	1 893 278
Övriga rörelseintäkter	3	67 420	29 941
Summa rörelseintäkter		<u>1 961 864</u>	<u>1 923 219</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 705 404	-961 984
Övriga externa kostnader	6	-82 699	-21 980
Personalkostnader och arvoden	5	-62 162	-57 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 194	-298 896
Summa rörelsekostnader		<u>-2 152 459</u>	<u>-1 340 685</u>
Rörelseresultat		<u>-190 595</u>	<u>582 534</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		329	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 902	-204 851
Summa finansiella poster		<u>-197 573</u>	<u>-204 821</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-388 168</u>	<u>377 713</u>
Resultat före skatt		<u>-388 168</u>	<u>377 713</u>
Årets resultat		<u>-388 168</u>	<u>377 713</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	7	63 079 794	63 363 258
Inventarier, maskiner och installationer	8	269 441	255 173
Pågående nyanläggningar		19 594	19 594
Summa materiella anläggningstillgångar		63 368 829	63 638 025
Summa anläggningstillgångar		63 368 829	63 638 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 401	-
Övriga fordringar		42 097	35 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 726	54 998
Summa kortfristiga fordringar		111 224	90 395
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		7 893 468	2 342 424
Summa kassa och bank		7 893 468	2 342 424
Summa omsättningstillgångar		8 004 692	2 432 819
SUMMA TILLGÅNGAR		71 373 521	66 070 844

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		57 668 218	55 285 353
Fond för yttre underhåll		2 811 746	2 398 523
Uppskrivningsfond		40 947 969	41 122 269
Summa bundet eget kapital		101 427 933	98 806 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 650 280	-48 789 070
Årets resultat		-388 168	377 713
Summa fritt eget kapital		-49 038 448	-48 411 357
Summa eget kapital		52 389 485	50 394 788
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	15 443 998
Summa långfristiga skulder		-	15 443 998
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig lån	10	15 443 998	-
Leverantörsskulder		102 029	67 203
Skatteskulder		2 312	544
Övriga skulder		3 055 384	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 313	164 071
Summa kortfristiga skulder		18 984 036	232 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 373 521	66 070 844

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	1,00%	(1,00%)
Stambyte	2,50%	(2,50%)
Lägenhet	1,33%	(1,33%)
Fjärrvärmeanläggning	3,33%	(3,33%)
Maskiner/Inventarier	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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 008 406	1 008 405
Hyror	884 069	871 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 500	4 500
Övriga hyresintäkter	469	9 033
	1 894 444	1 893 278

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	12 600	-
Övrigt	54 820	29 941
Summa	67 420	29 941

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	87 173	80 404
Städning	107 488	58 961
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 555	32 990
Trädgårdsskötsel	29 302	-
Sotning	20 200	-
Reparationer	41 075	136 316
El	25 084	27 939
Uppvärmning	267 653	278 374
Vatten	49 952	54 085
Sophämtning	59 417	45 601
Försäkringspremie	57 683	54 704
Fastighetsavgift bostäder	48 586	46 818
Fastighetsskatt lokaler	33 410	33 410
Övriga fastighetskostnader	4 751	2 576
Kabel-tv/Bredband/IT	29 765	30 117
Förvaltningsarvode ekonomi	64 022	62 586
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	2 476
Teknisk förvaltning utöver avtal	22 500	-
Kundförlust	343 512	-
Juridiska åtgärder	13 813	4 875
Övriga externa tjänster	12 662	9 752
	1 348 603	961 984
Underhåll		
Balkonger	30 938	-
Övrigt	325 863	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 705 404	961 984

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	44 000
Sociala kostnader	14 862	13 825
	62 162	57 825

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 980	1 980
Konsultarvode	58 219	-
Revisionarvode	22 500	20 000
Summa	82 699	21 980

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 194 872	32 194 872
-Ombyggnad	870 957	870 957
-Mark	33 656 778	33 656 778
	66 722 607	66 722 607
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 359 349	-3 075 885
-Årets avskrivning enligt plan	-283 464	-283 464
	-3 642 813	-3 359 349
Redovisat värde vid årets slut	63 079 794	63 363 258
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 755 000	24 755 000
Mark	45 986 000	45 986 000
	70 741 000	70 741 000
Bostäder	67 400 000	67 400 000
Lokaler	3 341 000	3 341 000
	70 741 000	70 741 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	440 510	440 510
-Nyanskaffningar	32 998	-
	<u>473 508</u>	<u>440 510</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-185 337	-169 905
-Årets avskrivning enligt plan	-18 730	-15 432
	<u>-204 067</u>	<u>-185 337</u>
Redovisat värde vid årets slut	269 441	255 173

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	5 578 553	110 133
Sparkonto	506	856
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 314 409	2 231 435
Summa	7 893 468	2 342 424

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Löpnade skuldebrev			643 998		643 998
Swedbank	2021	1,26%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2021	0,67%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2021	0,64%	4 700 000		4 700 000
Swedbank	2021	0,64%	700 000		700 000
			<u>15 443 998</u>		<u>15 443 998</u>

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	15 443 998

Beräknad låneskuld om 5 år är 15 443 998 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.	15 443 998
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.	

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 800 000	37 800 000
Summa ställda säkerheter	37 800 000	37 800 000

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En lägenhet har ombildats till bostadsrätt 2020, med tillträde januari 2021

Underskrifter

Stockholm 2021-06-09



Rustan Blomqvist



Johan Classon



Martin Jallinder

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-09



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flaggan 9
Org.nr 716421-0523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flaggan 9 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Flaggan 9 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 grundar 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 9 juni 2021



Petter Kindlund
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.