



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

Brf Trasten 13

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för  
**Brf Trasten 13**  
702002-8259

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

# REDOVISNING 2023

## Bostadsrättsföreningen Trasten 13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trasten 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för nyttjande utan tidsbegränsning. Ref. föreningens stadgar, paragraf 1.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet, belägen Valhallavägen 52, har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Byggnadsår	Kommun
Trasten 13	1971	1970	Stockholm

Fastigheten är ett flerbostadshus med 7 våningar, källarvåning, garage och innergård. Byggnadens totalyta är 2335 kvadratmeter, varav 1848 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, fördelat på 31 enheter, och 487 kvadratmeter lokalyta. Fastighetens varmgarage har 23 bilplatser och cykeluppställning. Garageplatser uthyrs separat.

1 rum pentry	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	> 4 rok
6	12	1	7	4	1

Servitut för leverans av vatten finns med fastigheten Trasten 16. Servitut angående garageutfart mot Odengatan finns med fastigheten Trasten 15.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt: Lägenhetsfördelningen  
Till varje lägenhet hör ett vindsförråd

Föreningens två lokaler har varit uthyrda under hela året:  
Unika Sverige AB: 377 kvadratmeter

Advokaterna Bigosinski & Bigosinska under hela året: 110 kvadratmeter

Tvättstuga finns på våning 6.

Föreningen har gemensamma rekreationsutrymmen i form av en mindre takterrass och innergård med trädgård och trädgårdsmöbler

Uppgifter om byggnadens tekniska status har dokumenterats och byggs på.

Under verksamhetsåret har löpande drifts- och underhållsarbeten, samt reparationer utförts i fastigheten, hissen och på innergården skötsel av träd och planteringar vilket utförs av Trädgårdstjänst

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts och godkänts 2022

Fortsatt arbete 2023 med ventilationen för att komma åt vissa lukter i fastigheten

Nya trädgårdsmöbler har inköpts till gården

Stockholm stad har efter godkännande av föreningen utrustat port och trapphus med eget låssystem för "Nyckelfri hemtjänst"

Genomgång av fastighetens belysning har utförts vilket har inneburit byten till nödbelysningsfunktion i trapphusen

I slutet av november drabbades vi av ett läckage på en trycksatt vattenledning på plan 6 som orsakade skador i 4 lägenheter

Sophanteringen gällande matavfall har styrelsen kontakt med Stockholm Vatten o Avlopp

Fastighetens uppvärmning sker med fjärrvärme, leverantör är Stockholm Exergi

Föreningen deltar i kollektiv el-upphandling genom Motala Energi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar, som täcker skador till ett värde av 150 000:-/ lägenhet samt en olycksfallsförsäkring standard

Servicekontraktet för hissen finns med KONE och föreskrivna tekniska kontroller utförs två gånger om året.

Garageplatser finns i fastigheten med 23 platser vilka hyrs ut både internt och externt

Garageportens servicekontrakt med KONE ligger hos Brf Trasten 15.

Servicekontrakt för tvättstugan finns med Fastighetsägarna Stockholm och service utförs en gång om året.

Kollektiv anslutning till bredband, IP-telefoni och TV basutbud är kontrakterat med Telenor. Kostnaden för basutbudet är inkluderad i årsavgiften. Tillval i TV-utbudet betalas enskilt av medlem.

Veckostädning sköts av Ren Standard. Under vinterhalvåret abonnerar fastigheten tvättbara entrémattor genom städföretaget. Storstädning utförs en gång om året av samma företag.

Garagestädning har utförts en gång under 2023, tillsammans med Brf Trasten 15.

En uppdatering av underhållsplan har påbörjats med hjälp av AFRY med planeringshorisonten på 35 år.

### **Förvaltning av fastigheten**

Styrelsen har under året hållit 8 ordinarie styrelsemöten. Vidare har styrelsen hållit löpande kontakt. Arbetsutskott finns för garage, lokaler, innergård, terrass, tvättstuga och drift o underhåll

Brf Trasten 13 har avtal med Fastighetsägarna Stockholm om ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avisering av månadsavgifter och hyror sköts av Fastighetsägarna, tillsammans med medlemsregister och pantförskrivning.

Föreningen är moms-registrerad, dels för uthyrning av garageplatser till icke medlemmar i föreningen, dels för den kommersiellt uthyrda lokaler.

### **Medlemmar**

Föreningen har 31 medlemmar, bostadsrättsinnehavare. Under året har 1st överlåtelse av bostadsrätt ägt rum.

Styrelsen kommunicerar genom anslagstavla i entrén, alt e-post ([trastensstyrelse@gmail.com](mailto:trastensstyrelse@gmail.com)) med medlemmar och garagehyresgäster om för fastigheten viktiga händelser och arbeten

Brf Trasten 13 har en hemsida med information som dels är allmän information, dokument och blanketter, dels mer detaljerad information, som endast är tillgänglig för medlemmar. Adressen är [www.trasten13.bostadsratterna.se](http://www.trasten13.bostadsratterna.se).

Avtal om ombyggnad i lägenhet ingås mellan medlem och Brf Trasten 13, företrädd av styrelsen. Anmälan görs på särskild avtalsblankett, tillgänglig på hemsidan, och ska i bilaga beskriva planerade åtgärder och andra nödvändiga handlingar. Det är medlems ansvar att följa anvisningar i ombyggnadsavtalet, samt myndighetsföreskrifter och med anslag i fastigheten informera andra medlemmar om ombyggnad, vattenavstängning och störande arbeten i god tid.

### **Styrelsen**

Styrelsen, vald vid årsstämman i juni 2023, har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Asbed Wanes	Suppleant
Borzoo Tavakoli	Ledamot
Sebastian Szabolcs	Ledamot
Stefan Blomquist	Ordförande
Dana Andric	Ledamot
Cecilia Andersson	Ledamot
Nils Carlsson	Suppleant

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Ulrika Svenningsson o Alexander Popovic

### **Revisorer**

Vid årsmötet 2023 återvaldes följande revisorer; Mikael Ringaby auktoriserad revisor och Aase Smedler revisorssuppleant och föreningens revisor.

### **Övrigt**

Brf Trasten 13 har ett transaktionskonto för löpande betalningar hos Handelsbanken, knutet till den ekonomiske förvaltaren Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har likvida medel i Swedbank samt i SBAB placerat på räntebärande konton.

Arvode till styrelsen under 2023 har utgått med 57 500:- samt sociala avgifter.

---

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 114	1 992	1 971	1 962
Resultat efter fin. poster (tkr)	64	-187	300	306
Soliditet (%)	74,4	68,6	64,4	63,4
Årsavgifter kr/kvm	337			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	857			
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 082			
Räntekänslighet (%)	3			
Energikostnad kr/kvm	245			
Sparande per kvm	112			
Årsavgifternas andel i (%) av totala rörelseintäkter	28			

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 458 521	1 661 133	1 352 721	-269 235	-187 108	8 016 032
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			99 000	-99 000		
Balanseras i ny räkning				-187 108	187 108	
Årets resultat					64 058	64 058
Belopp vid årets utgång	<u>5 458 521</u>	<u>1 661 133</u>	<u>1 451 721</u>	<u>-555 343</u>	<u>64 058</u>	<u>8 080 090</u>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-555 343
Årets resultat	<u>64 058</u>
Totalt	<b>-491 285</b>
Avsättning till yttre fond	99 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-590 285</u>
Summa	<b>-491 285</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 113 830	1 991 861
Övriga rörelseintäkter	3	87 066	710
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 200 896</b>	<b>1 992 571</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 837 574	-1 855 179
Övriga externa kostnader	5	-40 137	-32 496
Personalkostnader och arvoden	6	-67 500	-64 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 006	-164 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 109 217</b>	<b>-2 116 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 679</b>	<b>-123 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 800	5 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 770	11 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 191	-80 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 621</b>	<b>-63 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 058</b>	<b>-187 108</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 058</b>	<b>-187 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 058</b>	<b>-187 108</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 020 950	9 172 749
Inventarier, maskiner och installationer	8	17 554	29 761
Summa materiella anläggningstillgångar		9 038 504	9 202 510
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 038 504</b>	<b>9 202 510</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 688	-
Övriga fordringar		61 002	61 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 847	82 260
Summa kortfristiga fordringar		149 537	144 054
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 665 190	2 345 633
Summa kassa och bank		1 665 190	2 345 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 814 727</b>	<b>2 489 687</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 853 231</b>	<b>11 692 197</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 458 521	5 458 521
Fond för yttre underhåll		1 451 721	1 352 721
Kapitaltillskott		1 661 133	1 661 133
Summa bundet eget kapital		<u>8 571 375</u>	<u>8 472 375</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-555 343	-269 235
Årets resultat		64 058	-187 108
Summa fritt eget kapital		<u>-491 285</u>	<u>-456 343</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 080 090</u>	<u>8 016 032</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		<u>101 196</u>	<u>100 266</u>
Summa avsättningar		101 196	100 266
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>1 500 000</u>	-
Summa långfristiga skulder		1 500 000	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	500 000	3 000 000
Leverantörsskulder		279 831	109 910
Skatteskulder		30 725	14 668
Övriga skulder		89 338	75 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>272 051</u>	<u>376 155</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 171 945</u>	<u>3 575 899</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>10 853 231</u>	<u>11 692 197</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	91 679	-123 484
Avskrivningar	164 006	164 006
Erlagd ränta och ränteintäkter	-27 621	-63 624
	<u>228 064</u>	<u>-23 102</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>228 064</b>	<b>-23 102</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-7 688	24 765
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 206	-19 917
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	169 921	-12 658
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-72 946	148 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>319 557</b>	<b>117 480</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-680 443</b>	<b>-882 520</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 345 633</b>	<b>3 228 153</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 665 190</b>	<b>2 345 633</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Definition av nyckeltal:

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

#### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

#### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

#### *Skuldsättning*

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

#### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

#### *Räntekänslighet*

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

#### *Energikostnad*

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

#### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### 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 år tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	2023	2022
Byggnad	100 år	100 år
Ombyggnad	20-100 år	20-100 år
Inventarier	5 år	5 år

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	622 053	622 053
Hyror	1 421 676	1 306 907
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 803	2 174
Övriga hyresintäkter	67 298	60 727
	<u>2 113 830</u>	<u>1 991 861</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	26 362	-
Försäkringsersättning	12 000	-
Övrigt	48 704	710
<b>Summa</b>	<u>87 066</u>	<u>710</u>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	82 582	78 779
Städning	45 813	38 018
Tillsyn, besiktning, kontroller	122 544	109 610
Trädgårdsskötsel	24 676	26 862
Reparationer	162 545	97 977
El	133 821	133 598
Uppvärmning	353 153	316 186
Vatten	86 330	40 011
Sophämtning	270 867	248 497
Försäkringspremie	110 435	115 150
Fastighetsavgift bostäder	49 259	47 089
Fastighetsskatt lokaler	70 000	70 000
Övriga fastighetskostnader	32 628	18 891
Kabel-tv/Bredband/IT	94 931	95 779
Förvaltningsarvode ekonomi	105 401	99 923
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 374	790
Panter och överlåtelse	2 275	5 995
Juridiska åtgärder	10 587	-
Övriga externa tjänster	17 680	14 363
	<u>1 776 901</u>	<u>1 557 518</u>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	-	39 004
Värme	60 673	-
Ventilation	-	60 506
Byggnad	-	36 221
Tak	-	161 314
Övrigt	-	616
	<u>60 673</u>	<u>362 141</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 837 574</u>	<u>1 859 659</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	300	520
Besiktning- och utredningskostnader	4 383	-
Revisionarvode	35 454	31 976
<b>Summa</b>	<b>40 137</b>	<b>32 496</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	57 500	55 000
Sociala kostnader	10 000	9 374
	<b>67 500</b>	<b>64 374</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	5 500 000	5 500 000
-Ombyggnad	5 126 751	5 126 751
-Lägenhet	450 000	450 000
-Mark		
	<b>11 076 751</b>	<b>11 076 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 904 002	-1 752 203
-Årets avskrivning enligt plan	-151 799	-151 799
	<b>-2 055 801</b>	<b>-1 904 002</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 020 950</b>	<b>9 172 749</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	60 000 000	60 000 000
	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>
 Bostäder	26 000 000	86 000 000
Lokaler	7 000 000	7 000 000
	<b>33 000 000</b>	<b>93 000 000</b>



## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	247 950	247 950
	247 950	247 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 189	-205 982
-Årets avskrivning enligt plan	-12 207	-12 207
	-230 396	-218 189
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 554</b>	<b>29 761</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	4 361	4 598
Sparkonto	61 020	60 673
Sparkonto	708 913	1 002 237
Avräkningskonto Fastighetsägarna	890 896	1 278 125
<b>Summa</b>	<b>1 665 190</b>	<b>2 345 633</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank		2,23%	-	-3 000 000	3 000 000
Swedbank	2028-09-25	4,36%	1 500 000	1 500 000	-
Swedbank	2024-03-28	4,68%	500 000	500 000	-
			<b>2 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
Varav kortfristig del			-500 000		-3 000 000
			<b>1 500 000</b>		-

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>5 600 000</u>	<u>5 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>5 600 000</u>	<u>5 600 000</u>

### Not 12 Eventualförpliktelser

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

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2024-05-27

Stefan Blomqvist  
Ordförande

Borzoo Tavakoli  
Ledamot

Dana Andric  
Ledamot

Cecilia Andersson  
Ledamot

Sebastian Szabolcs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-27

Mikael Ringaby  
Auktoriserad revisor

Aase Smedler  
Internrevisor



# 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.