

Brf Stenbrottet 10



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Stenbrottet 10
702002-8788

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 (702002-8788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fastighet: Stenbrottet 10

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 10 i Stockholms kommun omfattande adressen Inedalsgatan 5. Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 byggdes år 1972. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 66 st medlemslägenheter på totalt 3 402 kvm varav 5 st har överlåtits under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad under perioden 2022-01-01 – 2022-12-31 hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar f.n. bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

De allmänna ytorna i fastigheten besiktigas löpande av styrelsen samt av fastighetsskötaren. Genom löpande underhåll samt åtgärder av fel och brister hålls fastigheten i gott skick.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler, förråd, garageplan och 32 st garageplatser plus 3 st motorcykelplatser till medlemmarna samt antennplatser på fasaden till Telia.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter*

Butik	250 kvm	Arken Zoo
Kontor och butik	118 kvm	Trade & Express Sweden AB
Butik	819 kvm	Sakta Säkerhetsbutiken AB
Garage	907 kvm	Stockholms Stads Parkering
Kontor	117 kvm	Frisk och Fri (tidigare Bulimi Anorexi Föreningen)
Övrigt	4 kvm	Telia Sonera Mobile Network

*I ovanstående inbegriper inte ett garageplan på ca 907 kvm, som upplåtits till medlemmar i Brf Stenbrottet 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Nytt avtal för regelbundna sprinklerbesiktningar har tecknats med A-sprinkler AB.
- Hela undercentralen har bytts ut inklusive värmeväxlare, pumpar, ventiler och styrsystem.
- Personhissen och sophissen har renoverats.
- Kontrakt med Dipart har skrivits avseende fasadrenoveringen.
- Bygglov för fasadrenoveringen har beviljats av Stadsbyggnadskontoret.
- Trasigt metallgaller och brunnslock i parkeringsgaraget har lagats.

Planerade underhållsarbeten:

- Renovering av loftgångar, balkonger, fasad och asbetssanering av fasaden samt byte av fönster och balkongdörrar plus att balkonginglasning skall utföras år 2023.
- Översyn och ombyggnad av entrén år 2023.
- Energieffektivisering. Preliminärt år 2024.
- Miljöanpassad sophämtning. Preliminärt år 2024 - 2025.
- Översyn av lägenhetsdörrar. Preliminärt år 2025.
- Översyn av radiatorer. Preliminärt år 2030.
- Översyn av elsystemet. Preliminärt år 2033.
- Översyn av taket. Preliminärt år 2036.
- Översyn av avloppsstammarna. Preliminärt år 2040.
- Översyn av loftgångar och balkonger. Preliminärt år 2045.
- Översyn av fasad och fönster. Preliminärt år 2050.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	- Avslutande av stamrenovering.
2012	- Energibesiktning. - Renovering och uppfräschning av innergården och dess växter. - OVK-besiktning, åtgärdande av brister och gällande ventilation och ventilationskanaler tillhörande lägenheterna i huset.
2013	- Bredbandsinstallation har gjorts. - Vi har erhållit godkänd OVK för garage och lokaler.
2014	- Ommålning av trapphuset.
2015	- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
2016	- Stamspolning har genomförts. - Nyckellöst inpasseringssystem har införts. - Ny hemsida på internet för Brf Stenbrottet 10 har införts. - Nytt bokningssystem till tvättstugan har införts. - Översyn av brandskyddet i fastigheten och inköp av brandsläckare.
2017	- Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har tecknats. - Uppdatering av hemsidan har gjorts.

- Stadgarna omarbetades och godkändes på extrastämman i oktober.
 - Godkänd OVK-besiktning av lokaler och garage.
- 2018
- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
 - Radonmätning utfördes i lägenheterna med godkänt resultat.
 - Kartläggning av renoveringsbehov av loftgångar, fasad, balkonger och fönster.
 - Nyckelfritt inpasseringssystem till cykel- och grovsoprum har installerats.
 - OVK-besiktning för lägenheterna gjordes.
 - Fläktarna i garaget har renoverats.
 - Cirkulationspump på källarplan K1 är utbytt.
- 2019
- Besiktning av balkonger och fönster har gjorts.
 - Byte av styrutrustning på fläktarna i garaget på plan K2 har gjorts.
 - Ny vattenmätare har installerats i garaget på plan K1.
 - Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för samtliga lägenheter.
 - Nytt elavtal med Nordic Green gällande i fyra år har gjorts.
 - En ny tvättmaskin har installerats.
- 2020
- Ny torktumlare har installerats
 - Frånluftsmotorn som betjänar ventilationen mot Fleminggatan blev utbytt p.g.a. motorproblem.
 - Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för lokaler och garage.
 - RISE Institutes of Sweden AB har fått i uppdrag att projektleda fasadrenoveringen.
 - Förstärkning av betongen avseende uppfarten från garaget har gjorts.
 - Uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
 - Borttagning av lösa betongbitar från fasaden har gjorts.
 - Belysningen i garagedriften har reparerats.
 - Två av våra lokalhyresgäster har fått nedsatt hyra delvis med hjälp av statliga medel.
- 2021
- Extrastämma hölls 15 november 2021 och enhälligt stämmobeslut togs att renovering av loftgångar, balkonger, fasad och asbetssanering av fasaden, samt byte av fönster och balkongdörrar plus balkonginglasning ska utföras.
 - Stamspolning har genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 2 juni 2022. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 212 200 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Fastighetsservice AB.

Från perioden 2022-01-01 till 2022-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Anette Wallin	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaeder	Suppleant
Susanne Solgrim	Suppleant

Från perioden 2022-06-02 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Anette Wallin	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaeder	Suppleant
Susanne Solgrim	Suppleant

Från perioden 2022-01-01 till 2022-06-02:

Revisor har varit Per Engzell (Engzells revisionsbyrå AB), internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Maria Brauer som revisorssuppleanter.

Från perioden 2022-06-02 till 2022-12-31:

Revisor har varit Per Engzell (Engzells Revisionsbyrå AB), internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Maria Brauer som revisorssuppleanter.

Under perioden från 2022-01-01 till 2022-06-02 har valberedningen utgjorts av:

Josefa Schmid, Maria Brauer och Gunilla Eriksson

Under perioden från 2022-06-02 till 2022-12-31 har valberedningen utgjorts av:

Josefa Schmid, Maria Brauer och Gunilla Eriksson

Samtliga förtroendevalda väljs på ett år.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Medlemmar som gemensamt äger en bostadsrätt i föreningen får inte väljas att sitta i styrelsen samtidigt.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 189 600 000 kr varav 120 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 155 000 000 kr samt lokaler 34 600 000 kr.

Under året har avskrivningar på byggnad gjorts med 274 524 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är fastighetsavgiften 1 519 kr per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Budget för år 2023

Budgeten visar inga planer av en avgiftsförändring under 2023.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	206	206	206	206	206
Lån/kvm bostadsrättsyta	293	293	293	293	1 019
Elkostnad/kvm totalyta	51	53	52	54	49
Värmekostnad/kvm totalyta	125	109	90	93	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	11	10	10	9

Resultat och ställning (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 362*	4 077*	3 934*	4 090*	4 003*
Rörelseresultat	614*	975*	1 010*	865*	907*
Resultat efter finansiella poster	618	980	1 013	820	867
Balansomslutning	26 323	25 274	24 424	23 417	24 896
Fond för yttre underhåll	5 734	5 231	4 728	4 460	4 348
Soliditet %	90,1	91,4	90,6	90,1	81,5

*Fr.o.m. 2016 ingår inte utdelningen från Brandkontoret i dessa poster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 100 000	0	5 231 079	8 789 993	980 381	23 101 454
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			503 400	- 503 400		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				980 381	-980 381	
Årets resultat					617 616	617 616
Belopp vid årets utgång	8 100 000	0	5 734 479	9 266 974	617 616	23 719 070

Förslag till vinstdeposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Förslag till överföring av fond/medel för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	9 266 974
Årets resultat	<u>617 616</u>
Summa	9 884 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering yttre fond enligt stadgar	568 800
Uttag ur yttre fond	- 386 852
Balanserad i ny räkning	<u>9 702 642</u>
Summa	9 884 590

Föreningens resultat och räkning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 361 522	4 077 254
Övriga rörelseintäkter		780	420
Summa rörelseintäkter		4 362 302	4 077 674
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 130 101	-2 495 784
Övriga externa kostnader	4	-44 436	-33 520
Personalkostnader och arvoden	5	-237 145	-236 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 567	-336 600
Summa rörelsekostnader		-3 748 249	-3 102 299
Rörelseresultat		614 053	975 375
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 391	17 591
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 347	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 175	-12 700
Summa finansiella poster		3 563	5 006
Resultat efter finansiella poster		617 616	980 381
Resultat före skatt		617 616	980 381
Årets resultat		617 616	980 381

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 844 135	21 118 659
Inventarier, maskiner och installationer	7	70 805	132 848
Pågående nyanläggningar Fasader		787 781	502 912
Summa materiella anläggningstillgångar		21 702 721	21 754 419
Summa anläggningstillgångar		21 702 721	21 754 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	-
Övriga fordringar		1 934	61 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 815	51 446
Summa kortfristiga fordringar		59 149	113 076
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		4 561 978	3 406 873
Summa kassa och bank		4 561 978	3 406 873
Summa omsättningstillgångar		4 621 127	3 519 949
SUMMA TILLGÅNGAR		26 323 848	25 274 368

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 100 000	8 100 000
Fond för yttre underhåll		5 734 479	5 231 079
Summa bundet eget kapital		13 834 479	13 331 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 266 974	8 789 993
Årets resultat		617 616	980 381
Summa fritt eget kapital		9 884 590	9 770 374
Summa eget kapital		23 719 069	23 101 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		461 752	170 248
Skatteskulder		40 596	61 852
Övriga skulder		148 820	174 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		953 611	766 015
Summa kortfristiga skulder		2 604 779	2 172 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 323 848	25 274 368

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

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

	2022	2021
Årsavgifter	702 480	702 480
Hyror	3 643 234	3 362 199
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 160	7 831
Avgift för andrahandsuthyrning	6 648	4 744
	4 361 522	4 077 254

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	87 953	95 320
Städning	62 075	61 663
Tillsyn, besiktning, kontroller	67 935	15 462
Trädgårdsskötsel	4 299	6 066
Reparationer	201 252	170 839
El	336 136	345 010
Uppvärmning	818 023	711 197
Vatten	79 656	74 508
Sophämtning	94 630	82 354
Försäkringspremie	94 701	97 931
Fastighetsavgift bostäder	100 254	96 294
Fastighetsskatt lokaler	346 000	308 000
Driftskostnader garage	47 778	60 560
Övriga fastighetskostnader	50 903	54 714
Kabel-tv/Bredband/IT	149 266	147 373
Förvaltningsarvode ekonomi	110 625	106 852
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 350	6 694
Panter och överlåtelser	12 380	6 843
Juridiska åtgärder	56 499	28 986
Övriga externa tjänster	19 534	19 118
	2 743 249	2 495 784

Underhåll

Värme, fjärrvärmecentral	340 180	-
Hissar	46 672	-
	386 852	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

3 130 101	2 495 784
-----------	-----------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	13 786	14 520
Konsultarvode	11 650	-
Revisionsarvode	19 000	19 000
Summa	44 436	33 520

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	193 200	190 399
Sociala kostnader	<u>43 945</u>	<u>45 996</u>
	237 145	236 395

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 872 400	9 872 400
-Mark	1 734 600	1 734 600
-Ombyggnad	16 504 642	16 504 642
-Markanläggning	171 365	171 365
-Byggnadsinventarier	<u>146 336</u>	<u>146 336</u>
	28 429 343	28 429 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 310 684	-7 036 160
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-274 524</u>	<u>-274 524</u>
	-7 585 208	-7 310 684

Redovisat värde vid årets slut

20 844 135 **21 118 659**

Taxeringsvärde

Byggnader	68 800 000	60 200 000
Mark	<u>120 800 000</u>	<u>107 600 000</u>
	189 600 000	167 800 000

Bostäder
Lokaler

155 000 000	137 000 000
<u>34 600 000</u>	<u>30 800 000</u>
189 600 000	167 800 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	408 415	408 415
-Inventarier	34 375	34 375
-Installationer	<u>458 291</u>	<u>458 291</u>
	901 081	901 081
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-768 233	-706 157
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-62 043</u>	<u>-62 076</u>
	-830 276	-768 233
Redovisat värde vid årets slut	70 805	132 848

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken checkkonto	23 558	4 412
Handelsbanken e-kapitalkonto	25 163	25 163
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>4 513 257</u>	<u>3 377 298</u>
Summa	4 561 978	3 406 873

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	Rörligt lån	3,37%	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
			1 000 000	1 000 000
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			1 000 000	1 000 000
Kommande års vanlig amortering			-	-

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

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 650 000</u>	<u>10 650 000</u>
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -

Jan Eriksson

Lena Rasmusson-Hellström

Anette Wallin

Birgitta Meuller-Olsson

Anund Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Håkan Nylander
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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.