

Brf Reservoaren Nybohov

Årsredovisning 2024

Brf Reservoaren Nybohov

Org.nr: 769604-2402

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Reservoiren Nybohov, organisationsnummer 769604-2402, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-04.

Ekonomisk plan registrerades år 2007-07-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-28.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2004

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkras hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Johan Christensson
Ledamot	Leonidas Malaxos
Ledamot	Kim Gröndin
Ledamot	Simon Walfridson
Ledamot	Ulf Hallberg
Suppleant	Leif Werling
Suppleant	Markus Schultz

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Caroline Ståhle
	NxtLevel Audit AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pontuz Junglander sammankallande, och Helena Engvall

Information om fastigheten

Flerbostadshus om 4 våningar

Fastighetsbeteckning: Reservoiren 2

Föreningens adresser:

Nybohovsgränd 26-52

Nybohovsgränd 9-15

Nybyggnadsår: 1962

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	7	249
2 rok	9	521
3 rok	118	9 419
4 rok	11	1 074
5 rok	4	510
Summa	149	11 773

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	1	46
3 rok	2	169
Summa	3	215

Totalt antal bostadslägenheter: 152

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
	1	95

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	2	235

Totalt antal lokaler: 3

Övriga ytor:

Förråd 426 m²

Parkeringsplatser 150 st

Totalyta (m²):

12 744

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk & teknisk förvaltning

Delagott AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-06-18

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll

År

Kommentar

Byte servicecentral gr. 32

2024

planerad from mars -25

Stamspolning

2024

planerad mars -25

Byte serviceledning

2024

planerad -25

Målning faluröd miljöstuga

2024

genomförd

Underhåll bes. hiss

2024

genomförd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört byte av förvaltning från ECA redovisning och förvaltning AB och RJ förvaltning till en totalförvaltning med Delagott AB.

Vi har skapat en ny underhållsplan och implementerat verktyget Planima.

Föreningen har bytt entreprenör för service och underhåll av hissarna från Hiss och Elteknik AB till Hissen AB samt bytt bevakningsbolag för parkeringsplatser från Länsparkering till Securitas.

Föreningen beslutade om en avgiftshöjning om 12% som genomfördes 250101.

Medlemsinformation

214 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelse skett.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

15 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 214

150 bostadsrätter

214 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 851	8 891	8 061	7 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 104	- 2 824	- 2 958	- 2 559
Soliditet ¹ , %	67	67	68	68
Räntekänslighet, %	10	10	10	10
Skuld/kvm totalyta	5 364	5 405	5 412	5 413
Energikostnad/kvm totalyta	220	206	185	178
Sparande/kvm totalyta	0	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	605	604	549	544
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 760	5 807	5 809	5 810
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	80	81

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 46 029 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 005 157	64 950 576	9 168 067	- 26 191 149	- 2 824 259	149 108 392
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			749 817	-749 817		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 2 824 259	2 824 259	0
Årets resultat					- 3 104 358	- 3 104 358
Belopp vid årets utgång	104 005 157	64 950 576	9 917 884	- 29 765 225	- 3 104 358	146 004 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 29 765 224
Årets resultat	- 3 104 358
Totalt	- 32 869 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	749 817
Balanseras i ny räkning	- 33 619 399
Totalt	- 32 869 582

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden genomförs höjningar av årsavgiften 2025.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen höjde årsavgiften med 12% vid årsskiftet -25 och har aviserat ytterligare en höjning om 12% vid halvårsskiftet för att komma i balans ekonomiskt.

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 850 678	8 890 886
Summa Rörelseintäkter		8 850 678	8 890 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-7 460 394	-7 159 810
Administration och förvaltning	4	-530 755	-496 331
Personalkostnader	5	-285 414	-259 574
Avskrivningar		-2 151 391	-2 151 431
Summa Rörelsekostnader		-10 427 954	-10 067 146
RÖRELSERESULTAT		-1 577 276	-1 176 260
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179 050	73 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 706 132	-1 721 603
Summa Finansiella poster		-1 527 082	-1 647 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 104 358	-2 824 259
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 104 358	-2 824 259
ÅRETS RESULTAT		-3 104 358	-2 824 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	206 319 906	208 453 284
Inventarier, verktyg och installationer	8	263 940	281 952
Summa materiella anläggningstillgångar		206 583 846	208 735 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 583 846	208 735 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 676 450	1 543 360
Övriga fordringar		282 837	81 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 011 495	780 707
Summa kortfristiga fordringar		2 970 782	2 405 176
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 190 167	10 354 188
Summa kassa och bank		9 190 167	10 354 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 160 949	12 759 364
SUMMA TILLGÅNGAR		218 744 795	221 494 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		168 955 733	168 955 733
Förslagsinsatser		9 917 884	9 168 067
Summa bundet eget kapital		178 873 617	178 123 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 765 224	-26 191 149
Årets resultat		-3 104 358	-2 824 259
Summa fritt eget kapital		-32 869 582	-29 015 408
SUMMA EGET KAPITAL		146 004 035	149 108 392
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	54 578 258	54 578 258
Summa långfristiga skulder		54 578 258	54 578 258
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		54 578 258	54 578 258
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 785 911	13 831 940
Leverantörsskulder		501 217	379 644
Skatteskulder		549 168	518 893
Övriga skulder		37 685	20 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 288 521	3 056 844
Summa kortfristiga skulder		18 162 502	17 807 950
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 162 502	17 807 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 744 795	221 494 600

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 577 275	-1 176 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 151 391	2 151 431
Summa		574 116	975 171
Erhållen ränta		179 050	73 604
Erlagd ränta		-1 706 132	-1 721 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-952 967	-672 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-565 606	-47 094
Förändring av rörelseskulder		400 581	-334 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 117 992	-1 054 419
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-46 029	-91 679
Upplåtelseavgifter			150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 029	58 321
Årets kassaflöde		-1 164 021	-996 098
Likvida medel vid årets början		10 354 189	11 350 280
Likvida medel vid årets slut		9 190 168	10 354 189

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	200
Stambyte	75
Förbättringar	50
Ombyggnationer	20
Sopsystem	30
Tvättstuga	25

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hyresintäkter

Bostäder

Lokaler

Förråd

P-platser

Övriga intäkter

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

Elstöd

Totalt nettoomsättning

2024

2023

7 179 603

7 177 245

227 002

220 720

315 606

298 653

204 116

194 688

821 657

812 725

1 568 381

1 526 786

102 694

107 570

0

79 285

102 694

186 855

8 850 678

8 890 886

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Funktionell anläggningsservice

Hiss

Grundavtal el och larm

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Tomträttsavgälder

Reparationer

Reparationer

Portar och lås

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

2024

2023

343 267

424 674

1 982 434

1 803 122

481 343

376 352

173 152

166 718

2 980 196

2 770 866

286 142

366 731

41 289

26 107

327 430

392 838

204 156

358 289

228 255

224 323

104 856

5 480

97 501

160 094

634 768

748 186

689 150

655 116

177 026

159 252

291 103

271 468

2 037 000

1 837 000

2 505 129

2 267 720

239 115

242 326

15 953

82 758

255 068

325 084

68 653

0

7 460 394

7 159 810

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

2024	2023
275 130	338 423

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

Konsultarvode

68 560	0
13 200	15 068

81 760	15 068
---------------	---------------

Revision

Revisionsarvode

37 921	33 825
--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

55 128	48 844
--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

Bankkostnader

Övriga administrativa kostnader

Föreningsomkostnader

14 314	0
10 150	11 520
34 347	48 651
22 006	0

80 817	60 171
---------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

530 755	496 331
----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Sociala kostnader

2024	2023
229 200	209 998
56 214	49 576

285 414	259 574
----------------	----------------

Totalt personalkostnader

285 414	259 574
----------------	----------------

Not 6. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

68 700 000	68 700 000
------------	------------

68 700 000	68 700 000
-------------------	-------------------

Not 7. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivning på byggnader

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

231 427 377	231 427 377
-------------	-------------

231 427 377	231 427 377
--------------------	--------------------

- 22 974 087	- 20 840 668
--------------	--------------

- 2 133 379	- 2 133 419
-------------	-------------

-25 107 466	-22 974 087
--------------------	--------------------

206 319 911	208 453 290
--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

158 732 000	158 732 000
-------------	-------------

246 262 000	246 262 000
-------------	-------------

404 994 000	404 994 000
--------------------	--------------------

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	450 294	450 294
Utgående anskaffningsvärden	450 294	450 294
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 168 342	- 150 330
Årets avskrivningar	- 18 012	- 18 012
Utgående avskrivningar	- 186 354	- 168 342
Utgående redovisat värde	263 940	281 952

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-01-30	1,240 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2030-09-30	1,050 %	4 681 366	4 681 366
Stadshypotek	2026-12-30	2,850 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2025-01-23	3,930 %	9 835 911	9 881 940
Stadshypotek	2026-12-30	2,850 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-04-30	3,890 %	7 066 354	7 066 354
Stadshypotek	2027-04-30	2,580 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-02-24	3,840 %	3 950 000	3 950 000
Stadshypotek	2027-12-01	3,450 %	12 830 538	12 830 538
Summa skulder till kreditinstitut			68 364 169	68 410 198
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 785 911	-23 831 940
			54 578 258	44 578 258

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Christensson
Ordförande

Leonidas Malaxos

Kim Gröndin

Simon Walfridson

Ulf Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

NxtLevel Audit AB
Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

