

Brf Ångpannan 18


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



B1xcCUIC7A-HJZiR8xC7A

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18

716416-6337

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Ångpannan 18 (716416-6337) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 18 i Stockholms kommun, omfattande adressen Tobakspinnargatan 7 / Verkstadsgatan 5.
Ångpannan 18 byggdes år 1932.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2065-12-20.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 138
4	Lokaler, hyresrätt	299
5	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns numera sex parkeringsplatser. En plats (nummer 5) ingår i avtal för hyreskontrakt av lokal på Tobakspinnargatan med Earselect. Resterande fem platser hyrs ut. Bilplats 1 hyrs av Carl Löfgren, medlem i bostadsrättsföreningen. Bilplats 2 hyrs av Katarina Elvén, medlem i bostadsrättsföreningen. Bilplats 3 hyrs av Dadashi AB, som även hyr lokaler av oss. Bilplats 4 hyrs ut till Berndt Styrmer och Helena Dickson medlemmar i bostadsrättsföreningen och till sist bilplats nummer 6 som hyrs ut till Julia Wennberg Fagerhem och David Agerberg, medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Gyan Prakash	Ordförande
Julia Wennberg Fagerhem	Kassör
Niklas Öberg	Sekreterare
Martin Strömdahl	Ledamot
Andreas de Aranjó	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Julia Wennberg Fagerhem, Martin Strömdahl och Andreas de Aranjó.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Carl Löfgren och Helena Dickson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Installation av nya radiatorer i två lägenheter, samt besiktning av samtliga radiatorer i byggnaden
2023	Installation av cykel- och barnvagnsramp i källaren
2022	Uppdaterat ventilation på taket med aspiromatic-snurror Optimal Energi
2022	Ny undercentral Exergi och Rörbolaget (besiktning januari 2023)
2022	Målning av torkrum Hellströms måleri
2022	Ny säkerhetsdörr till lokalen Tobaksspinnargatan (Team Guard AB)
2021	Spolning av brunnar
2021	Nytt lås, säkerhetsskenor samt diverse underhåll av entrédörrarna
2020-2021	Takreparation och flytt av taklucka
2020	Stamspolning
2017	Inventering av värmesystemet
2017	Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan
2017	Tätskiktsrenovering av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården.
2016-2017	Fasad-, fönster-, och balkongrenovering
2016	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2015	Byte av elstammar samt installation av mätartavlor förberedda för 3-fas i respektive lägenhet
2015	Stadgeändringar
2014	Radonmätning utförd
2014	Fastighetens stammar spolades
2014	Energideklaration utfördes
2013	Förbättrat skydd mot skadedjur
2012	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2012	Renovering av ventilationssystemet i en av föreningens kommersiella lokaler
2011	Fastighetsnät med 100 Mbit hastighet installerades, samtliga lägenheter och lokaler har anslutits
2010	Renovering och ommålning av trapphuset
2009	Förbättringar av fasaden samt injustering av

	värmesystemet
2008	Fastighetens stammar spolades
2008	Säkerhetsdörrar samt ett enhetligt låssystem installerades
2007	Ny fläkt installerades i torkrummet
2007	Uppgradering av tvättstugan med nya maskiner (2 TM, 1 TT)
1991-1992	Byte av fastighetens samtliga V/A- stammar i kök och badrum samt en del av fastighetens elstigar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Takbyte
2024	Installation av nya radiatorer
2024	OVK

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen att höja avgifterna med 12% fr.o.m. 2024-04-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har 8 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 64 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning av gemensamma ytor	Olssons Städ & Konsult AB
Sophämtning	Stena Recycling Ab
Bredband och fastighetsnät	Telia
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel/Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året genomfört en cykelrensning samt installerat en cykel- och barnvagnsramp som går från entréplan ner till källarvåningen.

Med anledning av vattenskador på grund av läckande radiatorer i tre lägenheter i slutet av 2023 har nya radiatorer köpts in. Under sommaren 2023 började ytterligare en radiator i en ny lägenhet att läcka, vilket ledde till ännu en vattenskada. En ny radiator beställdes även till denna lägenhet. Styrelsen har även med hjälp av det externa företaget Rörly genomfört en besiktning av samtliga radiatorer i huset i syfte att förebygga ytterligare vattenskador. Nya radiatorer till de lägenheter där Rörly identifierat viss rost kommer att beställas och installeras under 2024.

Fastighetsförvaltningen har fortlöpt sedan den infördes 2019 med Fastighetsägarna. Den 1 januari 2023 sades avtalet med Fastighetsägarna upp då styrelsen ansåg att skötseln fungerat mindre bra. När den nya styrelsen tillträdde innan sommaren 2023 bedömde man att Fastighetsägarna har förbättrat fastighetsskötseln under uppsägningstiden. Med anledning av det valde styrelsen att teckna nytt avtal med Fastighetsägarna. Idag och tills vidare är det Fastighetsägarna som sköter fastighetsförvaltningen.

Under hösten 2023 öppnades möjligheten att ansöka om elstöd för föreningen med anledning av de höga elpriserna. Styrelsen skickade in en ansökan som beviljades. Styrelsen beslutade att återbetalning av elstödet tillfaller föreningen.

I december uppstod en läcka i en del av yttertaket där smältvatten på så vis tog sig in i en lägenhet och orsakade en fuktskada. Den drabbade delen av yttertaket lagades av plåtslagare, och rivning och avfuktning av den drabbade lägenheten planeras till 2024. Orsaken till läckan har bedömts vara en ofungerande värmekabel i ett stuprör.

Avslutningsvis har styrelsen valt att genomföra en ny besiktning av byggnadens tak. Behovet av en ny besiktning uppdagades då takarbetare som spolade taket på Verkstadsgatan 3 rådde spola föreningens tak också. Verkstadsgatan 3 hade beställt en ommålning av deras tak och med anledning av händelsen valde det berörda företaget att även måla om taket på Verkstadsgatan 5 utan kostnad. Under målningen upptäcktes det att taket på Verkstadsgatan 5 var bristfälligt, vilket företaget meddelade styrelsen. Styrelsen beställde då en besiktning där det framkom ett stort behov av att lägga ett helt nytt tak. Offerter har tagits in och arbetet med att lägga nytt tak kommer att genomföras under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett. Styrelsen planerar för avgiftshöjningar fr.o.m. 2024-04-01 med anledning av ökade räntekostnader, samt ökade kostnader för vatten- och sophantering och elkostnader.

Fastighetens renoveringsbehov ses över löpande och underhållsplanen som togs fram med hjälp av Fastighetsägarna 2019 visar kommande investeringsbehov. Den OVK som var planerad till hösten 2023 kommer istället att utföras under 2024 då styrelsen behövt hantera mer akuta behov så som byte av radiatorer och uppkomna vattenskador. Utgifter för reparation av mindre skador och slitage är planerade. Fastighetsskötsel fortlöper varannan vecka.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Framtida underhåll kommer finansieras dels via kassa och dels genom upptagande av nya lån, av den anledningen har avgiften höjts med 12 % från och med 2024-04-01. Styrelsen ser löpande över ekonomin och ytterligare avgiftshöjningar kan komma längre fram.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 001	1 971	1 938	1 858
Resultat efter fin. poster (tkr)	46	-282	315	131
Soliditet (%)	15,4	15,1	16,3	14,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	641
Årsavgifter av totala rörelseintäkter (%)	59
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 186
Skuldsättning per kvm BR-yta (kr)	6 024
Räntekänslighet (%)	9
Sparande per kvm totalyta (kr)	135
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	247

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 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

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 731 479	3 006 712	493 866	-2 895 976	-281 765	2 054 316
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-238 312	238 312		
Balanseras i ny räkning				-281 765	281 765	
Årets resultat					46 359	46 359
Belopp vid årets utgång	1 731 479	3 006 712	255 554	-2 939 429	46 359	2 100 675

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 939 429
Årets resultat	46 359
Totalt	-2 893 070
Avsättning till yttre fond	254 688
Balanseras i ny räkning	-3 147 758
Summa	-2 893 070

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

Styrelsen kommentar till årets förlust

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 000 902	1 970 940
Övriga rörelseintäkter		1 380	1 740
Summa rörelseintäkter		2 002 282	1 972 680
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 276 730	-1 734 901
Övriga externa kostnader	4	-19 754	-18 056
Personalkostnader och arvoden	5	-103 493	-95 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 192	-243 887
Summa rörelsekostnader		-1 644 169	-2 092 058
Rörelseresultat		358 113	-119 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 096	3 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 850	-165 828
Summa finansiella poster		-311 754	-162 388
Resultat efter finansiella poster		46 359	-281 766
Resultat före skatt		46 359	-281 766
Årets resultat		46 359	-281 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 121 565	11 325 616
Inventarier, maskiner och installationer	7	65 658	87 546
Summa materiella anläggningstillgångar		11 187 223	11 413 162
Summa anläggningstillgångar		11 187 223	11 413 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 518	6 710
Övriga fordringar		9 669	12 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 665	68 285
Summa kortfristiga fordringar		88 852	87 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 373 262	2 090 372
Summa kassa och bank		2 373 262	2 090 372
Summa omsättningstillgångar		2 462 114	2 177 827
SUMMA TILLGÅNGAR		13 649 337	13 590 989

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 738 191	4 738 191
Fond för yttre underhåll		255 554	493 866
Summa bundet eget kapital		4 993 745	5 232 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 939 429	-2 895 976
Årets resultat		46 359	-281 765
Summa fritt eget kapital		-2 893 070	-3 177 741
Summa eget kapital		2 100 675	2 054 316
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 200 000	-
Summa långfristiga skulder		3 200 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	7 950 000	11 150 000
Leverantörsskulder		117 519	108 345
Övriga skulder		14 645	8 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 498	270 234
Summa kortfristiga skulder		8 348 662	11 536 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 649 337	13 590 989

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 113	-119 378
Avskrivningar	244 192	243 887
Erlagd ränta och ränteintäkter	-311 754	-162 388
	<u>290 551</u>	<u>-37 879</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 551	-37 879
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 192	1 793
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-5 588	-15 790
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	9 174	47 350
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	2 814	6 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 143	2 423
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-18 253	-14 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 253	-14 278
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	282 890	-511 855
Likvida medel vid årets början	2 090 372	2 602 227
Likvida medel vid årets slut	2 373 262	2 090 372

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	87 år	(87 år)
Ombyggnad	87 år	(87 år)
Säkerhetsdörrar	30 år	(30 år)
Maskiner	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

	2023	2022
Årsavgifter	1 185 665	1 190 964
Hyrer	676 162	637 596
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 460	10 138
Övriga hyresintäkter	132 615	132 242
	2 000 902	1 970 940

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	66 338	55 563
Städning	38 641	39 437
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 647	-
Trädgårdsskötsel	-	3 648
Reparationer	176 289	113 433
El	51 495	66 959
Uppvärmning	398 742	353 582
Vatten	80 783	65 195
Sophämtning	26 971	23 970
Försäkringspremie	56 118	58 379
Självrisk	24 100	-
Fastighetsavgift bostäder	73 094	69 874
Fastighetsskatt lokaler	28 960	28 960
Övriga fastighetskostnader	10 755	36 765
Kabel-tv/Bredband/IT	100 852	91 009
Förvaltningsarvode ekonomi	89 399	107 805
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 380	5 555
Panter och överlåtelser	8 204	12 681
Juridiska åtgärder	12 354	-
Övriga externa tjänster	19 608	16 818
	1 276 730	1 149 633

Underhåll

Gemensamma utrymmen, målning	-	23 350
Utbyte av undercentral	-	561 918
	-	585 268

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 276 730 **1 734 901**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	-	56
Revisionsarvode	19 754	18 000
Summa	19 754	18 056

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 750	72 450
Sociala kostnader	24 743	22 764
	103 493	95 214

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	8 701 800	8 701 800
-Ombyggnad	5 877 434	5 877 434
-Byggnadsinventarier	1 099 459	1 081 206
-Mark	1 193 500	1 193 500
-Markanläggning	289 941	289 941
	17 162 134	17 143 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 818 265	-5 596 266
-Årets avskrivning enligt plan	-222 304	-221 999
	-6 040 569	-5 818 265
Redovisat värde vid årets slut	11 121 565	11 325 616
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 896 000	27 896 000
Mark	57 000 000	57 000 000
	84 896 000	84 896 000
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	2 896 000	2 896 000
	84 896 000	84 896 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	374 690	374 690
	374 690	374 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-287 144	-265 256
-Årets avskrivning enligt plan	-21 888	-21 888
	-309 032	-287 144
Redovisat värde vid årets slut	65 658	87 546

Not 8 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Collector Bank AB	30 521	30 521
Swedbank	178	178
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 341 563	2 058 673
Summa	2 373 262	2 090 372

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2024-02-28	4,666%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2024-02-28	4,666%	3 950 000	3 950 000
Swedbank Hypotek	2026-10-23	4,430%	3 200 000	3 200 000
			11 150 000	11 150 000
Varav långfristig del			3 200 000	
Varav kortfristig del			7 950 000	11 150 000
			11 150 000	11 150 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024 -

Gyan Prakash
Ordförande

Martin Strömdahl
Ledamot

Julia Wennberg Fagerhem
Ledamot

Andreas De Aranja
Ledamot

Niklas Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 07:10

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg • 24.05.2024 13:15

DOCUMENT ID:

HJZiR8xC7A

ENVELOPE ID:

B1xcCULC7A-HJZiR8xC7A

DOCUMENT NAME:

slutlig ÅR 2023 Brf Ångpannan 18 ny.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Julia Wennberg Fagerhem Julia@fagerhem.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:30 24.05.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/07) IP: 94.191.153.43
Gyan Prakash Gyansweden@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:38 24.05.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/23) IP: 90.129.219.216
NIKLAS ÖBERG oberg.nik@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:14 24.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/22) IP: 138.106.53.101
Andreas De Aranjó Dearanjo@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 15:22 24.05.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/02) IP: 90.230.29.126
MARTIN STRÖMDAHL martin.stromdahl@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 09:17 25.05.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/21) IP: 90.229.192.133
KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	27.05.2024 07:10 27.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.159.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed