

Brf Bjälken 7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJg-Ld5deeg-S1bWI09deeg

Årsredovisning för

Brf Bjälken 7

716420-2645

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjälken 7 (716420-2645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till och med 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Bjälken 7, Lundagatan 39, Stockholm, av Ulf Ander den 15 juni 2001.

Köpeskillingen var 17 174 000 kr. Detta är föreningens tjugotredje räkenskapsår.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-16 hos Bolagsverket (f.d. Patent och registreringsverket). Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (skattemässigt en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarföreningen, som konsulteras av styrelsen i juridiska, ekonomiska och tekniska frågor.

Den 25 maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning (GDPR) i kraft i alla EU:s medlemsländer. GDPR ersätter nationell lagstiftning på dataskyddsområdet, såsom Personuppgiftslagen (PUL) i Sverige. Enligt Fastighetsägarföreningen gäller för Brf. Bjälken 7 följande:

”Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning och pantregister samt avtal och handlingar för boendet såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.”

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjälken 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett 5 våningars stenhus med inredd vind på Södermalm i Stockholm. Gatufastigheten är sammanbyggd med en 4 våningars gårdsflygel, även denna av sten. Våning 4 i gårdshus har etage med vindsrum. Fastigheten är uppförd 1903–1904. Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1108 kvm, tomtarealen är 462 kvm. Marken är upplåten med äganderätt.

Samtliga lägenheter är bostadsrätter med storlek:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
1	3 R o k	75
2	2 R o k	66
4	4 R o k	87
4	3 R o k	83
2	2 R o k	58 resp. 65
1	1 R o k	32
2	1 R o k	33

Fastigheten totalrenoverades av fastighetsägare Ulf Ander och färdigställdes 1989. Fastigheten, som var omodern då, moderniserades och man installerade centralvärme med fjärrvärme och varmvatten. Övriga stammar, kallvatten och avlopp förnyades. Bad/duschrum byggdes i lägenheterna. Elstigar och övrig el byttes. Hiss installerades 1989 och i maj 2001 installerades en ny lyftcylinder. Fönstren byttes till treglasfönster med ursprungligt utseende och vindsutrymmet inreddes till lägenheter. Även fasad och tak renoverades.

Ventilationen är med självdrag, men badrum och kök har separata ventilationskanaler varför det är godkänt med fläktar i anslutning till kanalerna.

I fastigheten finns fiber indraget sedan 2012 till samtliga lägenheter och gruppanslutning till Telenor (Bredbandsbolaget uppköpt) med bredband, tv och telefoni.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar, försäkring mot ohyra och TPF (trygghetspaket för flerfamiljshus) beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen vart tredje år. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningen äger en mindre andel i försäkringsbolaget Brandkontoret och har en mindre försäkring där. Detta har följt fastigheten under lång tid.

Taxeringsvärdet är 51 200 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond görs med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-15 med 14 röstberättigade medlemmar, varav 9 fysiskt närvarande, 5 röster via fullmakter och 2 medlemmar var frånvarande.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2024.

Ordinarie ledamöter:

Ullabritt Bodlund	Ordförande
Patrik Hiltunen	Kassör
Livia Holm	Sekreterare
Louise Lannerbäck	Ledamot

Suppleanter:

Cecilia Carlsson	Suppleant
Robin Sundin	Suppleant

Styrelsens konstituerande möte hölls 2024-05-19.

Ledamöter i tur att avgå från styrelsen, då mandatperiod går ut, vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Ullabritt Bodlund, Patrik Hiltunen, Livia Holm, Louise Lannerbäck, samt suppleanterna Cecilia Carlsson och Robin Sundin.

Föreningsfrågor

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 protokollförda sammanträden före årsstämman och 8 protokollförda sammanträden efter årsstämman, varav 1 varit med suppleant som ersatt ordinarie ledamot.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Hans Kallin, Moore Allegretto AB (fd Allegretto Revision AB), revisorssuppleant har varit Karin Berggren.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är samtliga medlemslägenheter.
Vid årets början och årets slut hade föreningen 22 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Valberedning

Valberedning har varit Pia Green, Patrik Johansson och Erik.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fjärrvärmeanläggning med driftoptimering: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötsel och jouravtal: Bk Fastighetsservice

Lokalvård: Smart Förvaltning Sverige AB

Hisskötsel: S:t Eriks Hiss AB.

Tvättstugedienst: Söder Kyl.

Värmekablar: Dimson AB, snöskottningsavtal upphört efter säsong 2023-våren 2024.

Jouravtal för akuta händelser: Securitas, upphört 2025-01-31.

Brandsäkerhet: Brandsäkra.

Föreningens långa fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Nordea Bank AB	3,360	3 mån	2 600 000
Nordea Bank AB	3,360	3 mån	2 800 000

Arvoden och löner

Under året har styrelsen arvoderats med 1 (ett) prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fördela inom sig.

Avgift

Avgiften höjdes från 2024-04-01 med 14 %.

Ekonomi – flerårsöversikt.

	2024	2023	2022	2021
Basfakta				
Bostadsrättsyta	1 108	1 108	1 108	1 108
Totalyta (schablon)	1 390	1 390	1 390	1 390
Värmekostnad	-197 645	-195 809	-177 064	-179 755
Årsavgift	1 067 274	939 973	871 545	836 244
Lån	5 400 000	5 400 000	5 400 000	5 400 000
Vattenkostnad	-50 848	-39 695	-32 081	-27 561
Kapitalkostnad	-238 629	-228 276	-78 725	-37 584
Elkostnad	-50 303	-48 969	-73 933	-63 014
Beräknade nyckeltal				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	963	848	787	755
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 874	4 874	4 874	4 874
Lån/kvm totalyta	3 885	3 885		
Elkostnad/kvm totalyta *	-36	-35	-53	-45
Värmekostnad/kvm totalyta *	-142	-141	-127	-129
Vattenkostnad/kvm totalyta *	-37	-29	-23	-20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	-172	-164	-57	-27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11	-28	121	-426
Nettoomsättning (tkr)	1 126	996	937	895
Soliditet (%)	69,40%	69,80%	70,00%	70,00%
Energikostnad (summan *)	215	205	204	194
Balansomslutning	19 071 167	18 963 635		
Sparande/kvm totalyta	64	43	198	-
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	95%	93%	81%	

Kommentar till årets resultat

Årets resultat med en mindre vinst reflekterar ett år utan några större oväntade kostnader.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll fram till 2050 har utarbetats och beslutats av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av yttrefondmedel. Fastighetsförbättringar som utförts fram till och med 2024 har färdigställts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under senare år

År	Åtgärd
2016	Byte av undercentral för fjärrvärme
2017	Byte av radiatorer i gårdshus
2017	Omläggning av plåt på gathusets tak mot söder och övrig takyta målades
2019	Byte av schaktdörrlås, karmkontakter och två dörrstängare i hiss
2020	Injustering av värmesystemet samt byte av ventiler och termostater i gathuset
2020	Stamspolning av samtliga avloppsledningar
2021	Modernisering av hiss
2022	OVK och rensning av ventilationsrör

Utförda reparations- och underhållsarbeten, samt besiktningar under år 2024

- Besiktningar av lägenhet och injustering av värmen.
- Monterat lufthål i gårdshusets yttertak.
- Bytt 3 värmeslingor (1,2, och 4) på tak.

Planerade reparations- och underhållsarbeten, samt besiktningar under år 2025

- Renovera städskrubb på nedre botten.
- Byta torkskåp i tvättstugan.
- Renovering av delar av gården.
- Stenmur mot parken lagas och förstärks.
- Vid medlemmars renoveringar av bad-/duschrum kommer betongskål gjutas i schaktutrymme med tillhörande kringarbete. Detta har gällt sedan år 2008.

Framtida planerade underhåll

- Tvättstugan, bl.a. väggar och byta golvbrunnar
- Målning av trapphus och portomfång
- Fönsterunderhåll
- Renovering av delar av fasaden.

Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 581 654	683 927	228 200	-2 231 337	-27 987	13 234 457
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändringar av yttre fond			114 000	-114 000		
Balanserat resultat				-27 987	27 987	
Årets resultat					11 034	11 034
Belopp vid årets utgång	14 581 654	683 927	342 200	-2 373 324	11 034	13 245 491

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)</i>	
Ansamlad förlust	-2 373 324
Årets vinst	11 034
Totalt	-2 362 290
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	114 000
- balanseras i ny räkning	-2 476 290
Summa	-2 362 290

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 126 037	995 511
Övriga rörelseintäkter		546	15 094
Summa rörelseintäkter		1 126 583	1 010 605
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-730 271	-650 095
Övriga externa kostnader	4	-22 149	-44 877
Personalkostnader och arvoden	5	-68 209	-61 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 803	-72 804
Summa rörelsekostnader		-898 432	-828 977
Rörelseresultat		228 151	181 628
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 512	13 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 629	-228 276
Summa finansiella poster		-217 117	-209 615
Resultat efter finansiella poster		11 034	-27 987
Resultat före skatt		11 034	-27 987
Årets resultat		11 034	-27 987

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 834 205	17 902 526
Inventarier, maskiner och installationer	7	4	9 485
Summa materiella anläggningstillgångar		17 834 209	17 912 011
Summa anläggningstillgångar		17 834 209	17 912 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		60 741	84 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 541	49 494
Summa kortfristiga fordringar		105 282	133 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 131 676	917 785
Summa kassa och bank		1 131 676	917 785
Summa omsättningstillgångar		1 236 958	1 051 624
SUMMA TILLGÅNGAR		19 071 167	18 963 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 581	15 265 581
Fond för yttre underhåll		342 200	228 200
Summa bundet eget kapital		15 607 781	15 493 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 373 324	-2 231 337
Årets resultat		11 034	-27 987
Summa fritt eget kapital		-2 362 290	-2 259 324
Summa eget kapital		13 245 491	13 234 457
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		60 000	-
Kortfristig del av långfr skuld	9	5 400 000	5 400 000
Leverantörsskulder		88 450	98 212
Skatteskulder		49 264	49 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 962	181 702
Summa kortfristiga skulder		5 825 676	5 729 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 071 167	18 963 635

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	228 151	181 628
Avskrivningar	77 803	72 804
Erlagd ränta och ränteintäkter	-217 117	-209 615
	<u>88 837</u>	<u>44 817</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 837	44 817
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	4 195
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	28 556	-68 433
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-9 762	47 138
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	106 260	-40 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 891	-12 681
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	213 891	-12 681
Likvida medel vid årets början	917 785	930 466
Likvida medel vid årets slut	1 131 676	917 785

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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier, verktyg och installationer	10%	(10%)
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

	2024	2023
Årsavgifter	1 067 274	939 973
IT/Bredband	48 769	48 513
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 299	2 657
Övriga hyresintäkter	5 695	4 368
Summa	1 126 037	995 511

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	50 387	15 000
Städning	38 452	34 923
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 143	9 059
Trädgårdsskötsel	1 562	2 073
Snöröjning		15 047
Reparationer	78 527	24 923
El	50 303	48 969
Uppvärmning	197 645	195 809
Vatten	50 256	39 695
Sophämtning	47 601	32 989
Försäkringspremie	53 570	48 754
Fastighetsavgift bostäder	24 304	24 960
Övriga fastighetskostnader	5 218	18 398
Kabel-tv/Bredband/IT	48 764	39 104
Förvaltningsarvode ekonomi	40 964	39 817
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	180
Panter och överlåtelser	8 953	2 297
Juridiska åtgärder	-	30 763
Övriga externa tjänster	10 134	12 335
Summa	730 271	635 095
Underhåll		
Byggnad		15 000
Summa	-	15 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	730 271	650 095

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	274	12 427
Konsultarvode	3 125	19 950
Revisionarvode	18 750	12 500
Summa	22 149	44 877

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Övrigt arvode	2 000	-
Sociala kostnader	8 909	8 701
Summa	68 209	61 201

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 164 511	13 164 511
-Mark	5 768 529	5 768 529
	18 933 040	18 933 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 030 514	-967 190
-Årets avskrivning enligt plan	-68 321	-63 324
	-1 098 835	-1 030 514
Redovisat värde vid årets slut	17 834 205	17 902 526

Taxeringsvärde 2022 värdeår 1989

Byggnader	17 200 000	17 200 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	51 200 000	51 200 000
Bostäder 16 st bostäder	51 200 000	51 200 000
	51 200 000	51 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 656	90 656
	90 656	90 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 171	-71 691
-Årets avskrivning enligt plan	-9 481	-9 480
	-90 652	-81 171
Redovisat värde vid årets slut	4	9 485

Not 8 Kassa och bank

	2024	2023
Nordea sparkonto	555 224	487 450
Avräkningskonto Fastighetsägarna	576 452	430 335
Summa	1 131 676	917 785

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Slutförfalldag	Räntesats 2024-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Nordea Bank AB	2025-10-30	3,36%	2 800 000	2 800 000
Nordea Bank AB	2025-10-30	3,36%	2 600 000	2 600 000
			5 400 000	5 400 000

Varav kortfristig del 5 400 000 5 400 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring med längre tid än ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 586 000	6 586 000
Summa ställda säkerheter	6 586 000	6 586 000

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 den dagen som framgår av digital signering

Ullabritt Bodlund
Styrelseledamot, ordförande

Louise Lannerbäck
Styrelseledamot

Patrik Hiltunen
Styrelseledamot, kassör

Livia Holm
Styrelseledamot, sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av digital signering

Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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:
07.05.2025 18:06

SENT BY OWNER:
Hans Kallin • 07.05.2025 10:22

DOCUMENT ID:
S1bWIO9deeg

ENVELOPE ID:
HJg-Ld5deeg-S1bWIO9deeg

DOCUMENT NAME:
Brf Bjälken 7 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK JUHANI HILTUNEN patrik_hiltunen@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:31 07.05.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/01) IP: 85.225.172.185
2. Livia Pia Felicia Holm holm.livia@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:33 07.05.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/11) IP: 90.129.216.66
3. ULLABRITT BODLUND ullabrittbodlund@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:47 07.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/01/03) IP: 85.225.169.95
4. MAUD R LOUISE MALMSTEN LANN ERBÄCK malmstenlannerback@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:30 07.05.2025 15:26	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1957/10/21) +460702505438
5. HANS OLOF KALLIN Hans.kallin@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:06 07.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/02) IP: 185.138.67.22

* 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