



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

Brf Ingenjören 3

# Årsredovisning 2023

Årsredovisning för  
**Brf Ingenjören 3**  
716419-7555

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	14-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Ingenjören 3 (716419-7555) 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandskyddskontoret Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Information om årsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar varav 4 fullmakter.

### Budgeten för 2024

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, vi har inga lån och planerat underhåll under året betalas med sparade medel. Vi jobbar kontinuerligt med att se över och sänka löpande kostnader.

Under år 2023 har föreningen ändrat redovisningsprincipen K2 mot K3. Det innebär bl. annat att fastigheten blev fördelat för komponenter.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2072-12-31.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-13. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 4 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 22-26.

Ingenjören 4 byggdes år 1965.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Ingenjören 3 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 22-28 / Framnäsbacken 28-32. Ingenjören 3 byggdes år 1975.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
106	Lägenheter, bostadsrätt	7 574
3	Lägenheter, hyresrätt	180
63	Antal p-platser	

2 lokaler totalyta 14,5 kvadratmeter. Ej uthyrda

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-03-16. 43 medlemmar deltog. Röstning om ett centralt avtal med Telenor för fiber till samtliga medlemmar. Stämman valde att teckna avtal med Telenor mot en avgift på 165 kronor per lägenhet

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Thomas Pettersson	Ordförande
Mattias Jakobsson	Kassör
Tommy Pettersson	Ledamot
Henrik Blomgren	Ledamot
Peter Rohtin	Ledamot
Pia Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Thomas Pettersson, Tommy Pettersson, Henrik Blomgren, Mattias Jakobsson och Peter Rohtin.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ola Trané.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Tiväng och Ingrid Expert.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2023	Renovering av entrépartier 22, 24 och 26
2023	Byte av fyra hissar
2021	Byte av expansionskärl
2019	Upprustning av trädgård och parkering
2018	Renovering av tak 22-26 samt vindar och rökgångar
2016	Renovering av takteraser
2015	Renovering av tvättstugor och byte av maskinpark
2015	Installation av frånluftåtervinning samt nya frånluftsfläktar
2014	Byte till närvarostyrd belysning i gemensamma utrymmen
2008	Byte till termostater på samtliga radiatorer
2003	Byte av samtliga maskiner i tvättstugorna
1996	Ombyggnad av samtliga hissar. Renovering av balkonger
1994	Installation av yttre fönsterbågar i aluminium

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Stambyte

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 1,5 procent.

Från 1:a januari 2024 höjdes årsavgiften med 10%. Ytterligare höjningar under året är inte planerade.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 153 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 153 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bokningsystem tvättstuga	Sectragon
Service av maskiner i tvättstugan	Entema
Bredband / fiber	Telenor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 installerades nya hissar i samtliga portar och vi renoverade även entrépartierna i port 22, 24 och 26. OVK (obligatoriska ventilationskontroll) påbörjades under hösten 2023 och blev godkänd i mars 2024. Under året drabbades vi tyvärr av flera kostsamma vattenskador pga läckade avlopp och läckande dagvattenledning i port 28, resp. port 22.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 434	4 327	4 238	3 975	3 951
Resultat efter fin. poster (tkr)	197	-115	357	464	-230
Soliditet (%)	96	97	97	97	98
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	512	511			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-			
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	-	-			
Räntekänslighet %	-	-			
Energikostnad kr/kvm totalyta	182	185			
Sparande kr/kvm totalyta	118	106			
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	84	87			

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

#### 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 upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

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

Sparande per kvm

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

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	27 197 938	15 540 117	1 282 846	-13 416 884	-115 128	30 488 889
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			723 000	-723 000		
Balanseras i ny räkning				-115 128	115 128	
Årets resultat					197 092	197 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 197 938</b>	<b>15 540 117</b>	<b>2 005 846</b>	<b>-14 255 012</b>	<b>197 092</b>	<b>30 685 981</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-14 255 012
Årets resultat	197 092
<b>Totalt</b>	<b>-14 057 920</b>
Avsättning till yttre fond	723 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-168 119
Balanseras i ny räkning	-14 612 801
<b>Summa</b>	<b>-14 057 920</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 434 183	4 327 463
Övriga rörelseintäkter	3	193 589	129 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 627 772</b>	<b>4 457 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 727 145	-3 806 605
Övriga externa kostnader	5	-129 905	-82 945
Personalkostnader och arvoden	6	-157 739	-156 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 291	-532 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 563 080</b>	<b>-4 578 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 692</b>	<b>-121 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132 542	6 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>132 400</b>	<b>6 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>197 092</b>	<b>-115 128</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>197 092</b>	<b>-115 128</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>197 092</b>	<b>-115 128</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	25 547 142	23 148 206
Inventarier, maskiner och installationer	8	197 418	285 293
Summa materiella anläggningstillgångar		25 744 560	23 433 499
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 744 560	23 433 499
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		21 216	43 511
Övriga fordringar	9	822 682	6 457 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 593	110 454
Summa kortfristiga fordringar		1 012 491	6 611 880
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	-	830 188
Summa kortfristiga placeringar		-	830 188
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	11	5 310 867	642 079
Summa kassa och bank		5 310 867	642 079
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 323 358	8 084 147
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 067 918	31 517 646

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 738 055	42 738 055
Fond för yttre underhåll		2 005 846	1 282 846
Summa bundet eget kapital		44 743 901	44 020 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 255 012	-13 416 884
Årets resultat		197 092	-115 128
Summa fritt eget kapital		-14 057 920	-13 532 012
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 685 981</b>	<b>30 488 889</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		375 453	221 506
Skatteskulder		6 034	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 000 450	807 251
Summa kortfristiga skulder		1 381 937	1 028 757
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 067 918</b>	<b>31 517 646</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	64 692	-121 471
Avskrivningar	548 291	532 216
Erlagd ränta och ränteintäkter	132 400	6 343
	<u>745 383</u>	<u>417 088</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>745 383</b>	<b>417 088</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	22 295	-16 822
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	772 981	-170 015
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	153 947	27 448
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	199 233	126 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 893 839</b>	<b>384 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 859 352	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 859 352</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-965 513</b>	<b>384 395</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 023 043</b>	<b>6 638 648</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 057 530</b>	<b>7 023 043</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Markanläggning	632 657	3,33%
Stomme & Grund	8 646 309	1%
Fönster (inkl. fönsterdörrar)	1 265 313	2,5%
Fasad	843 542	2%
Balkonger	105 443	3%
Tak, plåt 22-26 (nytt 2018)	527 214	1,67%
Takterrasser (nya 2016)	421 771	3%
El (stammar, elcentraler)	1 687 085	2%
Vatten & Avlopp (inkl. styr), stammar	1 687 085	2%
Värme, fjärrvärme/undercentral (inkl. styr)	2 108 855	4%
Radiatorer (inkl rör)	210 886	1,25%
Ventilation (inkl. styr)	421 771	3,33%
Hissar (nya 2023)	1 476 199	4%
Inre ytskick	1 054 428	5%
	<hr/>	
	21 088 558	
Maskiner och inventarier	333 543	5%
Bokningssystem	144 019	10%
Tvättutrustning	602 296	10%
Inventarier	64 394	10%
Installation	168 838	3,3%
	<hr/>	
	1 313 090	

### **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	3 878 029	3 869 385
Hyror	435 978	435 496
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 411	22 582
IT/Bredband	105 765	
	<b>4 434 183</b>	<b>4 327 463</b>

I månadsavgiften ingår värme, vatten, avfall och kabel-TV med Tele2s grundutbud. Alla hushåll betalar utöver månadsavgift ett obligatoriskt tillägg om 165 kr/månad avseende bredband från Telenor.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	5 182	55 765
Försäkringsersättning		73 909
Erhållna bidrag	188 407	
<b>Summa</b>	<b>193 589</b>	<b>129 674</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	116 112	105 649
Städning	141 320	141 045
Tillsyn, besiktning, kontroller	113 046	81 919
Trädgårdsskötsel	93 523	115 442
Snöröjning	103 484	66 064
Reparationer	438 341	571 064
El	296 919	656 151
Uppvärmning	958 603	663 929
Vatten	157 318	113 045
Sophämtning	251 980	189 880
Försäkringspremie	103 980	94 406
Självrisk	95 600	-
Fastighetsavgift bostäder	173 201	165 571
Övriga fastighetskostnader	15 954	11 384
Kabel-tv/Bredband/IT	158 101	33 884
Förvaltningsarvode ekonomi	178 502	174 906
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 202	1 889
Panter och överlåtelser	23 953	32 681
Förvaltningsarvode teknik	6 939	6 790
Teknisk förvaltning utöver avtal	49 877	51 217
Revisionskostnader	23 250	21 875
Juridiska åtgärder	38 784	76 744
Övriga externa tjänster	15 037	25 243
	<b>3 559 026</b>	<b>3 400 778</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	39 612	
Gemensamma utrymmen	40 625	
Tvättstuga	1 851	32 809
Installationer	10 250	
VA/Sanitet	-	22 030
Värme		272 500

Hissar		73 988
Stambyte	3 281	
Byggnad		4 500
Fasader	72 500	
	<u>168 119</u>	<u>405 827</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 727 145</b>	<b>3 806 605</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	8 780	519
Konsultarvode	80 500	82 426
Besiktning- och utredningskostnader	40 625	-
<b>Summa</b>	<b>129 905</b>	<b>82 945</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2023	2022
Styrelsearvode	125 000	125 000
Sociala kostnader	32 739	31 842
	<u>157 739</u>	<u>156 842</u>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	31 628 677	22 832 751
-Ombyggnad	-	8 795 926
-Nyanskaffningar	2 859 352	-
-Mark	4 919 000	4 919 000
	<u>39 407 029</u>	<u>36 547 677</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 399 471	-12 969 535
-Årets avskrivning enligt plan	-460 416	-429 936
	<u>-13 859 887</u>	<u>-13 399 471</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 547 142</b>	<b>23 148 206</b>

Under år 2023 har föreningen ändrat redovisningsprincipen K2 mot K3.  
Det innebär bl. annat att fastigheten blev fördelat för komponenter.

### Taxeringsvärde

Byggnader	91 000 000	91 000 000
Mark	150 000 000	150 000 000
	<u>241 000 000</u>	<u>241 000 000</u>
Bostäder	241 000 000	241 000 000
	<u>241 000 000</u>	<u>241 000 000</u>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 313 090	1 313 090
	1 313 090	1 313 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 027 797	-925 517
-Årets avskrivning enligt plan	-87 875	-102 280
	-1 115 672	-1 027 797
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 418</b>	<b>285 293</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	71 189	1 446
Skattefordran		1 596
Övrigt	4 830	73 909
Transaktionskonto Fastighetsägarna Service	746 663	6 380 964
<b>Summa</b>	<b>822 682</b>	<b>6 457 915</b>

## Not 10 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken Fonder AB Kortränta		
Redovisat värde	-	830 188
	-	<b>830 188</b>
Marknadsvärde	-	863 868

## Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	2 401 316	460 330
e-Kapitalkonto	909 551	181 749
Sparkonto	2 000 000	
<b>Summa</b>	<b>5 310 867</b>	<b>642 079</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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



***Eventualförpliktelser***

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

**Summa eventualförpliktelser**

## Underskrifter

Stockholm 2024-

Thomas Pettersson

Mattias Jakobsson

Tommy Pettersson

Peter Rohtin

Henrik Blomgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Ola Trané  
BoRevision 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.