

BRF EKEN NR 9

---

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

# Brf Eken 9

702000-4334

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-5   |
| Resultaträkning            | 6     |
| Balansräkning              | 7-8   |
| Noter                      | 9     |
| Noter till resultaträkning | 9-11  |
| Noter till balansräkning   | 11-12 |
| Övriga noter               | 13    |
| Underskrifter              | 14    |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 9 (702000-4334) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

#### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Den är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergsfallet 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 62 och Olof Gjödingsgatan 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1928 av Bostadsföreningen Eken nr 9. Bostadsföreningen ombildades år 2000 till Bostadsrättsföreningen Eken nr 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde är 107 496 000 kr.

Föreningen upplåter i huset 31 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 färdigställda på vintern hösten 2015, med en total boarea på 2437 kvm och 1 lokal med bostadsrätt med lokalarean 79 kvm.

Av föreningens lägenheter har 1 överlåtits under året.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 års ordinarie föreningsstämma beslutade att ett antal åtgärder skulle vidtas för att rusta upp föreningens hus. Stämman beslutade vidare att finansiera upprustningen genom försäljning av råvinden på föreningens hus till en exploatör för förädling till bostadslägenheter.

Den omfattande upprustningen av huset inleddes 2014 och avslutades 2018. Därmed är alla de år 2013 beslutade åtgärderna om upprustning genomförda. Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten genomförts.

Under 2022 genomfördes en renovering av samtliga portar inklusive lås till en kostnad av 276 625 kr. Vidare byttes en köksstam ut på grund av en läcka för en kostnad av 78 003 kr.

Under 2022 genomfördes en balkongbyggnation mot gården för de medlemmar som valt att bygga balkong.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | Renovering av portarna                                                             |
| 2022 | Stamspolning av köks- och badrumsstammar                                           |
| 2018 | Målning av midjeplåtar mot gatan                                                   |
| 2016 | Upprustning av trappuppgångar                                                      |
| 2015 | Renovering av fasader mot gård                                                     |
| 2015 | Omläggning av yttertak och avvattningsystem m m                                    |
| 2015 | Lägenheternas ytterdörrar utbytta till säkerhetsdörrar                             |
| 2015 | Nyinstallation/renovering av hissar                                                |
| 2015 | Renovering av fönster, balkongdörrar och räcken, entréportar och svängdörrar       |
| 2014 | Ombyggnad av rök- och ventilationskanaler på vinden och nya skorstenar på taket    |
| 2014 | Byte av resterande två badrumsstammar (på Hvg 62) inkl utrivning av vattenskada    |
| 2014 | Renovering av toalett, vattenledningar samt ny tryckstegringspump, allt i källaren |
| 2014 | Renovering av tvättstugan inkl ny maskinutrustning                                 |
| 2014 | Renovering av källaren inkl TROAX-förråd                                           |
| 2012 | Byte av värmecentral och radiatorventiler                                          |
| 2011 | Byte av elstigare                                                                  |

## Framtida underhåll

Under 2023 planeras inga större underhållsåtgärder,

## Förväntad framtida utveckling

Med bygget av de nya vindslägenheterna och efter det att den planerade upprustningen genomförts bör föreningens hus stå väl rustat för att klara många år utan att det krävs mer än enstaka underhållsåtgärder av någon mer kostsam natur. Inom en tioårsperiod bör en underhållsmålning av fönstrens utsida göras samt en renovering av husets köksstammar.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 46 medlemmar. Under året har två beviljats utträde och två beviljats medlemskap och vid dess utgång hade föreningen 46 medlemmar.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-12 samt en extrastämma 2022-06-01 med anledning av ändring av stadgar avseende balkonger.

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Elisabeth Nordin   | Ordförande        |
| Susanne Thornqvist | Vice ordförande   |
| Hans Enston        | Ordinarie ledamot |
| Sara Norman        | Ordinarie ledamot |
| Per Björklund      | Suppleant         |
| Peter Backarby     | Suppleant         |

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit auktoriserade revisorn Eva Stein, Moore Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin och Elisabeth Björklund.

### **Förvaltning**

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

## **Ekonomi**

### **Avgifter**

Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade. Avgiften per kvadratmeter och år var cirka 390 kronor. Från och med Januari 2023 har styrelsen beslutat en höjning avgifterna med 11% på grund av ökande kostnader avseende förvaltning, el, och fjärrvärme

### **Budget för år 2023**

Budgeten visar på ett resultat om - 44 000 kronor för 2023 efter avskrivningar och före avsättning till yttre fond.

### **Likviditetsanalys**

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 804 576. kr på avräkningskonto hos Fastighetsägarna, 510 666 kr på konto hos Collector Bank och 301 915 kr på sparkonto hos Nordea, totalt 1 617 158 kr.

Föreningen har ett lån hos Nordea på 2 500 000 kr, vilket innebär en skuld på cirka 994 kr per kvadratmeter bo-/lokalyta. Snitträntan för lånet har varit 1,51 % för helåret.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                  | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 989  | 984  | 983  | 992  |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -450 | 58   | 114  | 130  |
| Soliditet (%)                    | 53   | 59,5 | 59   | 58,3 |

### Förändringar i eget kapital

|                            | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa     |
|----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 245 300              | 12 708 520                   | 650 874                        | -9 660 833             | 57 987            | 4 001 849 |

Resultatdisposition enl  
föreningsstämman

|                                              |         |            |         |            |          |           |
|----------------------------------------------|---------|------------|---------|------------|----------|-----------|
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll |         |            | 125 000 | -125 000   |          |           |
| Balanseras i ny<br>räkning                   |         |            |         | 57 987     | -57 987  |           |
| Årets resultat                               |         |            |         |            | -449 788 | -449 788  |
| Belopp vid<br>årets utgång                   | 245 300 | 12 708 520 | 775 874 | -9 727 846 | -449 788 | 3 552 061 |

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat        | -9 727 846         |
| Årets resultat             | -449 789           |
| Totalt                     | <u>-10 177 635</u> |
|                            |                    |
| Avsättning till yttre fond | 125 000            |
| Uttag ur yttre fond        | -                  |
| Balanseras i ny räkning    | <u>-10 302 635</u> |
| Summa                      | <u>-10 177 635</u> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 988 856                   | 983 634                   |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 180                       | 3 375                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>989 036</b>            | <b>987 009</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -1 280 171                | -809 636                  |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -23 828                   | -20 970                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -                         | 22 000                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -104 580                  | -102 645                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 408 579</b>         | <b>-911 251</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-419 543</b>           | <b>75 758</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 7 426                     | 5 014                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -37 671                   | -22 785                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-30 245</b>            | <b>-17 771</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-449 788</b>           | <b>57 987</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-449 788</b>           | <b>57 987</b>             |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-449 788</b>           | <b>57 987</b>             |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 4 626 993         | 4 696 857         |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 8          | 370 468           | 405 184           |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 4 997 461         | 5 102 041         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 4 997 461         | 5 102 041         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 23 351            | 749 435           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 59 374            | 64 507            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 82 725            | 813 942           |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 9          | 1 617 158         | 806 929           |
| Summa kassa och bank                           |            | 1 617 158         | 806 929           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 1 699 883         | 1 620 871         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 6 697 344         | 6 722 912         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 12 953 820       | 12 953 820       |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 775 874          | 650 874          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 13 729 694       | 13 604 694       |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -9 727 846       | -9 660 833       |
| Årets resultat                               |     | -449 788         | 57 987           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -10 177 634      | -9 602 846       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 552 060</b> | <b>4 001 848</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 2 500 000        | -                |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 500 000        | -                |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b>           |     | <b>6 052 060</b> | <b>4 001 848</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                  |                  |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 10  | -                | 2 500 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 15 132           | 46 772           |
| Skatteskulder                                |     | 4 112            | 6 062            |
| Övriga skulder                               |     | 282 273          | -                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 343 767          | 168 230          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 645 284          | 2 721 064        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>6 697 344</b> | <b>6 722 912</b> |

## 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 21,4 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>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%              | (1%)                |
| Markanläggningar             | 1%              | (1%)                |
| Ombyggnad - Elstigare        | 2%              | (2%)                |
| Ombyggnad - Värmecentral     | 4%              | (4%)                |
| Ombyggnad - Hissar           | 1%              | (1%)                |
| Ombyggnad - Tak              | 1%              | (1%)                |
| Maskiner                     | 20%             | (20%)               |
| Installationer               | 5%              | (5%)                |

#### 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                            | 986 681        | 982 425        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 167          | 1 190          |
| Övriga hyresintäkter                   | 8              | 19             |
|                                        | <b>988 856</b> | <b>983 634</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2022       | 2021         |
|--------------|------------|--------------|
| Övrigt       | 180        | 3 375        |
| <b>Summa</b> | <b>180</b> | <b>3 375</b> |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2022             | 2021           |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                |
| Fastighetsskötsel                                | -                | 19 907         |
| Städning                                         | 38 283           | 37 738         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 37 319           | 7 114          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 5 091            | -              |
| Snöröjning                                       | 6 250            | 6 250          |
| Sotning                                          | -                | 9 638          |
| Reparationer                                     | 185 700          | 58 685         |
| El                                               | 40 755           | 31 447         |
| Uppvärmning                                      | 301 175          | 326 685        |
| Vatten                                           | 65 785           | 48 331         |
| Sophämtning                                      | 29 207           | 17 874         |
| Försäkringspremie                                | 35 404           | 32 884         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 47 089           | 45 229         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 14 960           | 13 160         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 35 486           | 11 584         |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 77 007           | 52 825         |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 63 695           | 62 186         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 250              | 7 471          |
| Panter och överlåtelser                          | 1 510            | -              |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 9 288            | -              |
| Övriga externa tjänster                          | 9 292            | 7 778          |
|                                                  | <b>1 003 546</b> | <b>796 786</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                |
| Gård                                             | -                | 12 850         |
| Renovering av portar                             | 276 625          | -              |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 280 171</b> | <b>809 636</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2022          | 2021          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 3 422         | 5 970         |
| Konsultarvode   | 4 781         | -             |
| Revisionarvode  | 15 625        | 15 000        |
| <b>Summa</b>    | <b>23 828</b> | <b>20 970</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                | 2022 | 2021    |
|----------------|------|---------|
| Styrelsearvode | -    | -22 000 |
|                | -    | -22 000 |

Föreningen har ingen anställd personal

Redovisat styrelsearvode är en korrigering av i balansräkningen felaktigt redovisad skuld fr. tidigare år och blir därmed en intäktspost i resultaträkningen i år.

Styrelsen tar inte ut något arvode

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| Vid årets början                        |                  |                  |
| -Byggnad                                | 1 150 997        | 1 150 997        |
| -Ombyggnad                              | 2 087 173        | 3 833 706        |
| -Balkonger                              | 1 746 533        | -                |
| -Mark                                   | 379 000          | 379 000          |
| -Markanläggning                         | 195 000          | 195 000          |
| Nyanskaffningar                         |                  |                  |
|                                         | 5 558 703        | 5 558 703        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -861 846         | -792 145         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -69 864          | -69 701          |
|                                         | -931 710         | -861 846         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>4 626 993</b> | <b>4 696 857</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                  |                  |
| Byggnader                               | 30 965 000       | 25 794 000       |
| Mark                                    | 76 531 000       | 67 522 000       |
|                                         | 107 496 000      | 93 316 000       |
| Bostäder                                | 106 000 000      | 92 000 000       |
| Lokaler                                 | 1 496 000        | 1 316 000        |
|                                         | 107 496 000      | 93 316 000       |

Fastighetens värdeår är 1929

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 764 994         | 764 994         |
| -Nyanskaffningar                        | -               | -               |
|                                         | <u>764 994</u>  | <u>764 994</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -359 810        | -326 866        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -34 716         | -32 944         |
|                                         | <u>-394 526</u> | <u>-359 810</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>370 468</b>  | <b>405 184</b>  |

## Not 9 Kassa och bank

|                                   | 2022             | 2021           |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Nordea Sparkonto                  | 301 915          | 1 915          |
| Collector Bank                    | 510 666          | 805 014        |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna* | <u>804 577</u>   | <u>-</u>       |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 617 158</b> | <b>806 929</b> |

\*Är bokförd under kortfristiga fordringar 2021

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2022-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2021-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nordea     | 2025-09-29                     | 3,11  | 2 500 000                 | -                        | 2 500 000                 |
|            |                                |       | <u>2 500 000</u>          | <u>-</u>                 | <u>2 500 000</u>          |

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

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 4 652 500  | 4 652 500  |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 4 652 500  | 4 652 500  |

### Not 12 Eventualförpliktelser

|                              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |
| Summa eventualförpliktelser  |            |            |

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm / 2023

.....  
Elisabeth Nordin  
Styrelseledamot

.....  
Sara Norman  
Styrelseledamot

.....  
Susanne Thornqvist  
Styrelseledamot

.....  
Hans Enston  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023

.....  
Eva Stein  
Moore Allegretto 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 resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

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

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



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter - tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2023 16:32

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 24.04.2023 15:05

DOCUMENT ID:  
rJ--2RXN72

ENVELOPE ID:  
ByeWnAgEX2-rJ--2RXN72

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2022 Brf Eken nr 9.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. ELISABETH NORDIN<br>ementab@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2023 16:41<br>24.04.2023 16:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/09/05)<br>IP: 90.116.149.38   |
| 2. Sara Kristina Norman<br>saranorman82@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2023 16:45<br>24.04.2023 16:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/03/17)<br>IP: 158.174.188.155 |
| 3. Ingrid Susanne Thornqvist<br>su.thornqvist@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2023 18:31<br>24.04.2023 18:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/05/17)<br>IP: 83.253.132.30   |
| 4. HANS ENSTON<br>hg@rosso.se                           |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2023 19:23<br>24.04.2023 18:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/09/07)<br>IP: 217.213.147.58  |
| 5. EVA STEIN<br>eva.stein@mooresweden.se                |  Signed<br>Authenticated | 25.04.2023 16:32<br>25.04.2023 16:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)<br>IP: 213.80.18.201   |

\* 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