

Brf Våmbsjön



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Våmbsjön
716421-0515

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16-17

Styrelsen för Brf Våmbsjön (716421-0515) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2026-04-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Malgomajvägen 2, 4, 6 / Skälderviksplan 1, 3, 5, 7, 9, 11 / Svärdlångsvägen 45, 47, 49, 51, 53, 55 Våmbsjön 1 byggdes år 1952.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
118	Lägenheter, bostadsrätt	6 844
1	Lägenheter, hyresrätt	70
9	Lokaler, hyresrätt	509
26	Antal p-platser	
10	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-22. På stämman deltog 37 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-08-22. 19 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades stadgeändringar för andra gången. De behandlades första gången på den ordinarie föreningsstämman 2025-04-22.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lucas Thure	Ordförande avgick september 2025
Naeem Saleem	Ledamot fram till maj 2025
Johan Gässte	Ledamot fram till maj 2025

Lundgren Pernilla	Ordförande från september 2025 dessförinnan ledamot från maj 2025
Åsgård Björn	Ledamot från maj 2025
Morén Johan	Ledamot
Gubler Rainer	Ledamot
Månsson Tiderman Erik	Suppleant
Datille Emma	Suppleant
Andersson Anna-Kristina	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening eller styrelsen i sin helhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Gotting Christina (auktoriserad), Lillkaas Barbro (suppleant) , Norrman Miriam (förtroendevald) och Rosenson Marika (suppleant) .

Valberedningen har utgjorts av Anna Teljfors, Martin Öström och Kiana Moberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Stampolning
2024-2025	Radonmätning
2024-2025	Låsbyte allmänna utrymmen / fler Brytskydd installerades
2024	Sättningar har Åtgärdats
2023	Huskropp utvändigt
2023	Installation laddstolpar
2023	Injustering värme
2023	Piskaltan
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Byte hiss
2020	Renovering trapphus
2020	Stampolning
2020	Översyn och reparation fasadpartier
2020	Renovering av förrådsdörrar och montering brytskydd
2019	Installation radonsug
2017	Byte tvättmaskin
2017	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Byte el-stigare
2016	Byte slagportar till garage
2015	Byte tvättmaskin och tumlare
2015	Byte entrépartier
2014	Byte tvättmaskin
2014	Stampolning
2011	Dränering och omläggning rör

2007 Ny parkeringsanläggning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Belysning Fasadarmaturer och Pollare Inkl stolpe
2031	Fönster och Fasad renovering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2025-04-01 med 15 procent.

Under nästa år har förening beslutat om en avgiftshöjning om 2% från 1 januari 2026

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 163 st. Under året har 13 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 163 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Tvättstugeutrustning	Entema AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Storholmen
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elnät	Ellevio AB
Trappstädning och Snöröjning	Söder om söder kontor och fastighetservice AB
Elhandel	Nordic Green Energy
Fastighetslån	SBAB
Sophantering och vatten	Stockholm avfall AB
Bredband	Bahnhof AB
Digital-TV	Allente Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn andelstal: Under året har andelstalen setts över och det beslutades om att göra vissa ändringar under den ordinarie årsstämman.

Säkerhets- och passagesystem: Ett större projekt för att byta och uppdatera passagesystemet har genomförts. Detta inkluderar:

Nya porttelefoner och kortläsare.

Digitala informationstavlor i varje port.

Byte till postboxar i portentréerna istället för utdelning vid varje dörr.

Postboxbytet sker i enlighet med krav från Post- och Telestyrelsen samt distributörerna, för att minska arbetsmiljöriskerna för brevbärare.

Leverantören av säkerhets- och passagesystemet har riktat krav mot föreningen för vad leverantören menar är tillkommande kostnader som föreningen ska stå för. Föreningen har anlitat advokater för att hantera ärendet. Föreningen och advokaterna gör bedömningen att leverantören inte har fog för sina krav utan att det belopp som föreningen framför att man ska betala för säkerhets- och passagesystemet också är det avtalade beloppet. Leverantören skulle kunna vända sig till domstol med sina krav, om denne gör det så är föreningens advokaters bedömning att föreningen är i en god position att få rätt i frågan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 729	7 112	6 652	6 273	6 386
Resultat efter fin.poster (tkr)	104	-845	-356	-168	140
Soliditet (%)	82	85	83	81	74
Årsavgift per kvm BR-yta	1 016	953	913	876	852
Skuldsättning per total yta	2 269	1 762	2 301	2 570	3 743
Skuldsättning kvm brf yta	2 461	1 911	2 543	2 841	4 137
Sparande per total yta	342	321	248	242	269
Räntekänslighet (%)	2	2	3	3	5
Energikostnad per total yta	281	236	233	222	225
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	88	86	86	85

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	58 393 534	33 053 472	2 353 887	-4 015 072	-844 958	88 940 862
Avsättning till yttre fond2025			2 410 000	-2 410 000		
Uttag ur yttre underhåll 2025			-207 074	207 074		
Balanseras i ny räkning				-844 958	844 958	
Upplåtelse av						
Årets resultat					104 465	104 465
Belopp vid årets utgång	58 393 534	33 053 472	4 556 813	-7 062 956	104 465	89 045 327

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 860 030
Årets resultat	104 465
Avsättning till yttre fond	-2 410 000
Uttag ur yttre fond	207 074
Totalt	-6 958 491

Balanseras i ny räkning **-6 958 491**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 728 539	7 112 084
Övriga rörelseintäkter	3	141 358	271 870
		<u>7 869 897</u>	<u>7 383 954</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-4 965 413	-5 656 340
Övriga externa kostnader	5	-319 167	-327 023
Personalkostnader	6	-187 498	-138 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 050 037</u>	<u>-1 996 101</u>
Rörelseresultat		<u>347 782</u>	<u>-733 610</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 064	15 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-294 381</u>	<u>-127 107</u>
Resultat efter finansiella poster		104 465	-844 958
Bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		104 465	-844 958
Årets resultat		<u>104 465</u>	<u>-844 958</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 050 975	100 047 076
Inventarier, verktyg och installationer	8	438 438	492 374
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 006 051	1 604 979
		<u>101 495 464</u>	<u>102 144 429</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>101 495 564</u>	<u>102 144 529</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 450	12 018
Aktuell skattefordran		18 083	16 254
Övriga fordringar		276 138	274 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	410 999	435 262
		<u>741 670</u>	<u>737 841</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	5 913 643	1 481 524
Summa omsättningstillgångar		<u>6 655 313</u>	<u>2 219 365</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 150 877</u>	<u>104 363 894</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 393 534	58 393 534
Upplåtelseavgifter		33 053 472	33 053 472
Fond för yttre underhåll		4 556 813	2 353 887
		96 003 819	93 800 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 062 956	-4 015 072
Årets resultat		104 465	-844 958
		-6 958 491	-4 860 030
Summa eget kapital		89 045 328	88 940 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 840 140	13 080 381
Leverantörsskulder		252 890	1 241 701
Skatteskulder		5 457	5 410
Övriga kortfristiga skulder		634 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 372 199	1 095 539
		19 105 549	15 423 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 150 877	104 363 894

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		347 782	-733 610
Avskrivningar		2 050 037	1 996 101
Erlagd ränta, ränteintäkter mm		-243 317	-111 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 154 502	1 151 144
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-24 432	-5 233
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		22 431	-19 488
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-988 811	928 115
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		144 136	446 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 307 826	2 501 437
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		0	-628 891
Utökning av pågående arbete		-1 401 603	-976 133
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 401 603	-1 605 024
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		3 800 000	0
Amortering lån		-40 241	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 759 759	-4 000 000
Årets kassaflöde		4 332 119	-3 103 587
Likvida medel vid årets början		1 481 524	4 585 111
Likvida medel vid årets slut		5 913 643	1 481 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, sanitet	50 år
Elstammar	45 år
Fasader	50 år
Balkonger	50 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Hissar	40 år
Styr och övervakning	15 år
Ventilation	25 år
Injustering värme	25 år
Laddstolpar	10 år
Piskaltan	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	2025	2024
Årsavgifter	6 776 427	6 103 637
Hyror bostäder	122 653	116 693
Hyror garage och p-platser	307 870	317 462
Hyror lokaler inkl. va lokaler	394 804	408 016
Bredbandsintäkt	116 275	154 231
Övriga intäkter	10 510	12 045
Summa	7 728 539	7 112 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Kabel-tv-avgifter	47 710	202 365
Övriga lokalintäkter	0	7 975
Övriga ersättningar	81 420	51 849
Övriga rörelseintäkter	12 228	9 681
Summa	141 358	271 870

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	146 541	272 247
Städning	102 889	129 274
Hisstillsyn	6 549	2 140
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 148	0
Trädgårdsskötsel	160 098	237 156
Snöröjning	78 815	34 981
Reparationer	122 452	151 232
Underhåll	387 053	1 231 039
El	164 775	140 728
Uppvärmning	1 465 398	1 253 163
Vatten	454 986	357 565
Sophämtning	70 299	65 462
Försäkringspremie	185 682	171 545
Tomträttsavgäld	1 062 000	979 100
Fastighetsavgift bostäder	205 156	193 970
Fastighetsskatt lokaler	30 150	38 550
Övriga fastighetskostnader	1 351	783
Kabel-tv/Bredband/IT	206 048	393 919
Förvaltningsarvode teknik	58 211	3 486
Teknisk förvaltning utöver avtal	45 812	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 965 413	5 656 340

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	145 288	187 797
IT-kostnader	6 664	2 133
Arvode, yrkesrevisorer	20 542	29 969
Övriga förvaltningskostnader	4 060	42 960
Kreditupplysningar	1 995	6 546
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	56 981	45 411
Telefon och porto	1 007	396
Medlems- och föreningsavgifter	5 750	5 658
Bankkostnader	7 864	6 153
Juridiska åtgärder	69 016	0
Summa	319 167	327 023

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 362	96 796
Övriga arvoden	31 309	6 688
Sociala kostnader	44 827	34 616
Summa	187 498	138 100

Not 7 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnader	119 677 060	119 048 169
-Anskaffat under året	0	628 891
-Markanläggningar	990 000	990 000
-Markinventarier	471 661	471 661
-Justeringar	0	0
	<u>121 138 721</u>	<u>121 138 721</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 091 645	-19 149 480
-Årets avskrivning enligt plan	-1 996 101	-1 942 165
	<u>-23 087 746</u>	<u>-21 091 645</u>
Redovisat värde vid årets slut	98 050 975	100 047 076
Taxeringsvärde		
Byggnader mark	124 000 000	153 000 000
Lokaler mark	159 000	1 166 000
	<u>124 159 000</u>	<u>154 166 000</u>
Bostäder	142 000 000	93 000 000
Lokaler	2 856 000	2 689 000
	<u>144 856 000</u>	<u>95 689 000</u>
Totalt taxeringsvärde	269 015 000	249 855 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 070 662	1 070 662
-Nyanskaffningar under året		0
	<u>1 070 662</u>	<u>1 070 662</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-578 288	-524 352
-Årets avskrivning	-53 936	-53 936
	<u>-632 224</u>	<u>-578 288</u>
Redovisat värde vid årets slut	438 438	492 374

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny och ombyggnad (Passagesystem)	3 006 051	1 604 979
Redovisat värde vid årets slut	3 006 051	1 604 979

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalad försäkringspremie	79 198	74 804
Förutbetald tomträttsavgäld	265 500	265 500
Övriga förutbetalda kostnader	66 301	94 958
	<u>410 999</u>	<u>435 262</u>

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	6 146	6 146
Bankmedel	1 451 172	51 172
Transaktionskonto	39 850	33 874
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	4 416 475	1 390 112
	<u>5 913 643</u>	<u>1 481 304</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	2025-12-31	2024-12-31
SBAB 25896920	2026-08-17		13 068 640	13 080 381
SBAB 29428409	2026-04-23		3 771 500	0
			<u>16 840 140</u>	<u>13 080 381</u>
Varav Kortfristig del			16 840 140	13 080 381
			<u>16 840 140</u>	<u>13 080 381</u>

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	811 725	667 898
Upplupen el	15 860	13 409
Upplupen värme	207 360	190 301
Upp. vatten & avfall	71 237	55 010
Övrigt	235 742	158 893
Upplupna räntekostnader	30 275	10 028
	1 372 199	1 095 539

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

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). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta (lån/boyta)

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

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	48 475 000	48 475 000
	48 475 000	48 475 000

Not 17 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-19 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Pernilla Lundgren

Björn Åsgård

Johan Morén

Rainer Gubler

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor, Gotting Revision AB

Miriam Norman
Förtroendevald 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 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.