Brf Karteschen nr 1

Årsredovisning 2024

Delagott FÖRVALTNING

Brf Karteschen nr 1

Org.nr: 716417-4307

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Styrelsen för Brf Karteschen nr 1, organisationsnummer 716417-4307, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om Brf Karteschen 1 och dess verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten på tomten nr 1, kvarteret Karteschen nr 1, Rindögatan 27, 115 58 Stockholm, samt tillhörande markområde. Fastigheten uppfördes 1939. Föreningen bildades 1981. Den upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt en affärslägenhet och tre garage med hyresrätt. En 1-rumslägenhet tillhör föreningen (ej bostadsrätt) och korttidsuthyres för närvarande. 3065 kvm utgör lägenhetsyta och 35 m2 lokalyta. Markarealen uppgår till 2 000 kvm. Föreningen är medlem i Samfälligheten Kvarteret Karteschen.

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens säte är i Stockholm.

Fördelningen av bostadslägenheterna är följande:

Antal lgh		Area kvm
1 rum och kök	24 st	
2 rum och kök	16 st	
3 rum och kök	14 st	
Summa:	54 st	3065

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelse		**Kommentar**
Ordförande	Henrik Svensson	
Ledamot	Måns Bergsten	
Ledamot	Lars Holm	
Ledamot	Samuel Jonsson	Avgick 2024-08-08
Ledamot	Josefine Lind	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är -
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor	
Extern	Lena Darås
	Greenlight AB
Intern	Carl Torsteby

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Valberedning
Valberedningen har bestått av Camilla Bardel sammankallande, Adam Sierakowiak samt Erik van Mansvelt.

Medlemsinformation

72 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 6 överlåtelser skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 71

54 **bostadsrätter**

71 **medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Förvaltning

-

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott AB
Fastighetsskötsel	Delagott AB

Därutöver har några serviceföretag kontrakterats för underhåll av hissen, städning, trädgården samt för insatser av tillfällig karaktär.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Den inkluderar även ett s.k. bostadsrättstillägg för medlemmarna

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-03-14
Underhållsplanens tidshorisont: 60

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering hiss	2023
Spolning av stammar	2022
Ny molok för matavfall	2022
Renovering av tvättstuga	2021
Byte av tak	2021
Renovering av fasad med ny puts	2021
Yttre renovering av fönster	2021
Gjutning av nya balkonger med nya balkongräcken	2021
Installation av bergvärme, byte av rör fjärrvärme, renovering av tak, ventilationsarbeten, byte av undercentral.	2018
Spolning av stammar	2017
Installation utav avgasare värmecentralen, ny brandlucka, nyläggning av plattor vid entré	2016
Byte av expansionskärl i värmecentralen samt Noda styrningssystem för värmereglering	2014
OVK besiktning	2011
Renovering av rökkanaler, yttertaket ommålat	2009
Spolning av stammar, hissmaskineri utbytt, takaltan med tätskikt renoverat.	2008
Stambyte: Elservis/huvudledningar utbytta	2004/2005
Fönsterrenovering, ommålning av fastighetens yttertak (maj-juni)	2002

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 713	2 509	2 333	2 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 158	134	300	- 1 328
Soliditet[1], %	34	34	35	32
Räntekänslighet, %	9	10	11	11
Föreningen, kr				
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 746	6 787	6 689	6 855
Låm/kvm totalyta	6 671	6 636	6 540	6 702
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	731	654	612	612
Energikostnad/kvm totalyta	217	249	181	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	75	79	81
Sparande/kvm	113	237	252	139

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetens yta har uppmätts under 2023 och nyckeltalen från tidigare år har beräknats om.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. En stor del av föreningens lån har tidigare varit bundna till låga räntor under en längre period, vilket innebär att effekten av den stigande styrräntan först nu börjar märkas i föreningens ekonomi. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt.

För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen under året att höja årsavgifterna med 9,5 %. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 832 813 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 125 500 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå.

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på kvartalsbasis.

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 730 000	2 850 516	- 579 771	134 497	**11 135 242**
Resultatdisposition enligt stämman:					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-65 241	65 241		**0**
Reservering fond för yttre underhåll		456 111	-456 111		**0**
Balanseras i ny räkning			134 497	- 134 497	**0**
Årets resultat				- 158 084	**- 158 084**
Belopp vid årets utgång	**8 730 000**	**3 241 386**	**- 836 144**	**- 158 084**	**10 977 158**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 836 144
Årets resultat	- 158 084
Totalt	**- 994 228**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	456 111
Balanseras i ny räkning	- 1 450 339
Totalt	**- 994 228**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 712 628	2 509 130
Övriga rörelseintäkter		59 297	138 842
Summa Rörelseintäkter		**2 771 925**	**2 647 972**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-1 263 903	-1 494 141
Administration och förvaltning	*4*	-330 706	-243 574
Personalkostnader		-169 653	-155 442
Avskrivningar		-502 953	-504 113
Summa Rörelsekostnader		**-2 267 215**	**-2 397 270**
RÖRELSERESULTAT		**504 710**	**250 702**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 977	987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 771	-117 192
Summa Finansiella poster		**-662 794**	**-116 205**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-158 084**	**134 497**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-158 084**	**134 497**
ÅRETS RESULTAT		**-158 084**	**134 497**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	30 805 593	31 297 195
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	160 319	171 670
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 965 912**	**31 468 865**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 965 912**	**31 468 865**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 430	1 510
Övriga fordringar		8 960	56 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 852	169 124
Summa kortfristiga fordringar		**121 242**	**227 517**
Kassa och bank			
Kassa och bank		832 813	635 267
Summa kassa och bank		**832 813**	**635 267**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**954 055**	**862 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 919 967**	**32 331 649**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 730 000	8 730 000
Fond för yttre underhåll		3 241 386	2 850 516
Summa bundet eget kapital		**11 971 386**	**11 580 516**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-836 144	-579 771
Årets resultat		-158 084	134 497
Summa fritt eget kapital		**-994 228**	**-445 274**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 977 158**	**11 135 242**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*7*	18 447 250	0
Summa långfristiga skulder		**18 447 250**	**0**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**18 447 250**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		45 063	139 103
Skatteskulder		10 282	8 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		440 214	475 812
Skulder till kreditinstitut	*7*	2 000 000	20 572 750
Summa kortfristiga skulder		**2 495 559**	**21 196 407**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**2 495 559**	**21 196 407**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 919 967**	**32 331 649**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		504 710	250 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		502 953	504 113
Summa		1 007 663	754 815
Erhållen ränta		2 977	987
Erlagd ränta		-665 771	-117 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		344 869	638 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		106 275	-104 755
Ökning av rörelseskulder		-71 302	141 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten		379 842	675 767
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Byggnation		0	598 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**598 750**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-125 500	-502 000
Nytt lån		0	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-125 500**	**298 000**
Årets kassaflöde		254 342	1 572 517
Likvida medel vid årets början		**635 267**	**260 250**
Likvida medel vid årets slut		**832 813**	**635 267**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64% av anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner
Administration och förvaltning/kvm totalyta
Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta
Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta
Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta
Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta
Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 215 090	1 981 192
Hyresintäkter bostäder	138 000	134 000
Hyresintäkter lokaler	64 260	63 000
Hyresintäkter garage och p-platser	177 450	163 800
Kabel-TV	92 918	151 185
Övriga intäkter	24 910	15 953
Totalt nettoomsättning	**2 712 628**	**2 509 130**

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Fastighetsel	342 296	445 530
Uppvärmning	197 914	225 267
Vatten och avlopp	125 389	100 318
Sophämtning	32 977	81 733
Hiss	7 457	25 415
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 708	19 101
Fastighetsskötsel	31 250	26 339
Fastighetsstäd	51 629	47 967
Snöröjning/sandning	5 625	0
TV	113 778	151 481
Fastighetsförsäkring	69 150	58 362
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 020	97 765
Samfällighetskostnader	38 711	26 028
Förbrukningsmaterial och inventarier	6 642	5 813
Övriga driftkostnader	400	400
Reparationer	138 957	117 381
Underhåll	0	65 241
Totalt operativ drift och underhåll	**1 263 903**	**1 494 141**

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	8 300	0
Arvode ekonomisk förvaltning	83 610	85 497
Arvode teknisk förvaltning	35 015	37 089
Revisionsarvode	13 594	12 500
Tele- och datakommunikation	0	1 428
Konsultarvode	158 591	69 850
Bankkostnader	4 556	4 800
Övriga administrativa kostnader	274	0
Övriga kostnader	26 767	32 411
Totalt administration och förvaltning	**330 706**	**243 574**

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 850 596	35 251 846
Inköp	0	598 750
Utgående anskaffningsvärden	**35 850 596**	**35 850 596**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 553 401	- 4 060 639
Årets avskrivningar	- 491 602	- 492 762
Utgående avskrivningar	**-5 045 003**	**-4 553 401**
Utgående redovisat värde	**30 805 593**	**31 297 195**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 550 000	43 550 000
Taxeringsvärde mark	108 487 000	108 487 000
	152 037 000	**152 037 000**

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	231 926	231 926
Utgående anskaffningsvärden	**231 926**	**231 926**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 60 256	- 48 905
Årets avskrivningar	- 11 351	- 11 351
Utgående avskrivningar	**- 71 607**	**- 60 256**
Utgående redovisat värde	**160 319**	**171 670**

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2026-02-28	3,92 %	8 868 500	8 994 000
SEB	2026-03-28	3,78 %	9 578 750	10 778 750
SEB	2025-03-28	3,04 %	2 000 000	800 000
Summa skulder till kreditinstitut			**20 447 250**	**20 572 750**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 000 000	-20 572 750
			18 447 250	**0**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas ett av lånen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 320 000	21 320 000
Summa:	**21 320 000**	**21 320 000**

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 9,5% from 2025-01-01

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

Underskrifter

den _____ / _____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Svensson

Måns Bergsten

Lars Holm

Josefine Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Greenlight AB
Lena Darås

Carl Torsteby

HJbf_0Lki1g-SkfGO0lyiJx

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Karteschen nr 1, 716417–4307.

Jag har utfört revision av årsredovisningen och styrelsens förvaltning av bostadsrätts-föreningen Karteschen nr 1 för år 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisning upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga fel. Styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningen vilket bland annat innefattar att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att medelsförvaltning och ekonomi i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen på grundval av sin revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm det datum min digitala signatur anger

Lena Darås

Green Light AB

Revisor

H1Z8raFVoyl-HyQUH6tVjJg

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter
Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter
Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.

Utveckling av årsavgiften
Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken ”Upplysning om förlust”, tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER
– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel
I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.