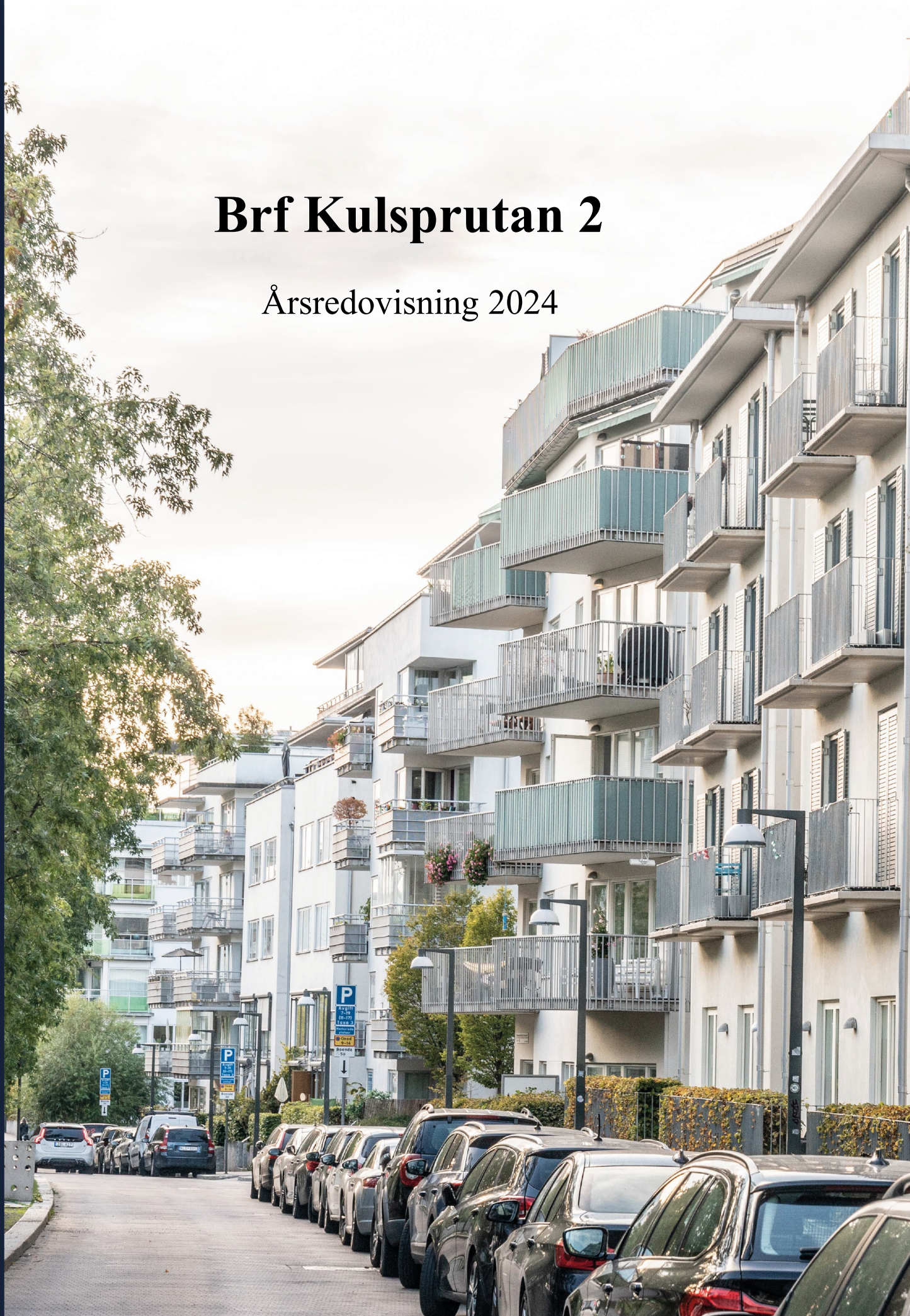


Brf Kulsprutan 2

Årsredovisning 2024



Brf Kulsprutan 2

Org.nr: 716425-9223

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Kulsprutan 2, organisationsnummer 716425-9223, 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 verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-05.

Ekonomisk plan registrerades år 2003-04-29.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-01-08.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2003.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Brandkontoret

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Lars Hellman
Ledamot	Adil Rafiq
Ledamot	Dennis Granlund
Ledamot	Keba Bergqvist
Ledamot	Weine Svensson
Suppleant	Andy Li

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-09-19
Underhållsplanens tidshorisont: 2045

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
2109-2019	Renovering av ventilationskanal för toaletter på Hantverkargatan 86
2014	Renovering fönster Drottningholmsvägen
2014-2015	Hissbygge Drottningholmsvägen
2015	Renovering fönster Hantverkargatan
2016	Byggnation av nödutgång från källarvåning
2016	Renovering av 2st butikslokaler
2017	Fönster mot gården på Drottningholmsvägen renoverades
2017	Gårdsfasaden Hantverkargatan samt murar innergård putsades om
2017	Rengöring och reparation nedre del stenfasad Drottningholmsvägen 17
2018	Bygge av fyra nya balkonger
2018	Renovering av ventilationskanal i hyreslokal Dina Fötter
2019	Totalrenovering av skorsten inkl 12 ventilationskanaler på Hantverkargatan 86
2019	Radonmätning och utförd energideklaration
2021	Stamspolning
2022	Bytt gårdsdörr Hantverkargatan
2022	Takarbeten och målning av tak på Drottningholmsvägen
2022	Ny automatisk dörrstängare mot Hantverkargatan
2024	Besiktning fönster
2024	Avinstallation avfallskvarnar & insamling av matavfall har införts
2024	Renovering tvättstuga
2024	Ombyggnation av ventilation i restaurangen
2024	Uppdatering av taksäkerheten
2024	Installation av dörrautomatik samt införskaffning av entrémattor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 lokalhyresgäster har bytt ägare, Mina fötter och TSMG som tagit över verksamheten efter Extremfabriken som gått i konkurs. Föreningen har ett krav på Extremfabrikens konkursbo för obetalda hyror.

Avfallskvarnar har avinstallerats och insamling av matavfall införts. Föreningen har haft flera vattenskador 2 i källare och en i en medlems lägenhet, i samband med vattenskada har föreningens tvättstuga renoverats. Vidare har vi haft vattenläckage från lanterninen på gården som drabbat gymverksamheten.

Ventilationen till Plus 86 har byggts om så det inte längre kommer ut matlukt på gården. I samband med detta har taksäkerheten Hantverkargatan uppdaterats. Dörrautomatik lika hantverkargatan har installerats på drottningholmsvägen och entrematta har lagts in på hantverkargatan.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 537	2 530	2 447	2 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 444	167	478	269
Soliditet ¹ , %	75	75	72	70
Räntekänslighet, %	9	10	11	12
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 577	3 703	4 262	4 641
Energikostnad/kvm totalyta	232	191	166	161
Sparande/kvm totalyta	146	342	440	382
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	44		
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	491	491	491
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 538	4 697	5 406	5 887

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 370 000 kr, varav 250 000 kr är extra amortering.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond/Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 595 573	2 957 607	- 5 371 647	166 955	35 320 312
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			175 850	-175 850		0
Balanseras i ny räkning				166 955	- 166 955	0
Årets resultat					- 443 709	- 443 709
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 595 573	3 133 457	- 5 380 542	- 443 709	34 876 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 380 542
Årets resultat	- 443 709
Totalt	- 5 824 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	513 167
Balanseras i ny räkning	- 6 337 418
Totalt	- 5 824 251

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 536 965	2 529 986
Övriga rörelseintäkter	3	8 949	68 483
Summa rörelseintäkter		2 545 914	2 598 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 443 563	-1 165 682
Administration och förvaltning	5	-392 082	-190 570
Personalkostnader	6	0	30 102
Avskrivningar		-750 537	-773 456
Summa rörelsekostnader		-2 586 182	-2 099 606
RÖRELSERESULTAT		-40 268	498 863
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 866	38 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 307	-370 783
Summa finansiella poster		-403 441	-331 908
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 709	166 955
RESULTAT FÖRE SKATT		-443 709	166 955
ÅRETS RESULTAT		-443 709	166 955

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	44 765 519	45 516 056
Summa materiella anläggningstillgångar		44 765 519	45 516 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		20 750	20 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 750	20 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 786 269	45 536 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 852	345 575
Övriga fordringar		23 643	136 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 397	60 110
Summa kortfristiga fordringar		99 892	542 625
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 663 627	1 294 277
Summa kassa och bank		1 663 627	1 294 277
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 763 519	1 836 902
SUMMA TILLGÅNGAR		46 549 788	47 373 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 971 824	28 971 824
Insatser/balkonger		8 593 773	8 593 773
Uppskrivningsfond		1 800	1 800
Fond för yttre underhåll		3 133 457	2 957 607
Summa bundet eget kapital		40 700 854	40 525 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 380 542	-5 371 647
Årets resultat		-443 709	166 955
Summa fritt eget kapital		-5 824 251	-5 204 692
SUMMA EGET KAPITAL		34 876 603	35 320 312
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		540 994	540 994
Summa avsättningar		540 994	540 994
SUMMA AVSÄTTNINGAR		540 994	540 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	6 940 000	3 380 000
Summa långfristiga skulder		6 940 000	3 380 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 940 000	3 380 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	3 620 000	7 550 000
Leverantörsskulder		171 060	75 650
Skatteskulder		0	2 258
Övriga skulder		66 290	175 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 841	329 418
Summa kortfristiga skulder		4 192 191	8 132 402
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 192 191	8 132 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 549 788	47 373 708

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-40 268	498 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	750 537	773 456
Summa	710 269	1 272 319
Erhållen ränta	36 866	38 875
Erlagd ränta	-440 307	-370 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 828	940 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	442 732	-252 703
Förändring av rörelseskulder	-10 211	185 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 349	873 612
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-370 000	-1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 000	-1 650 000
Årets kassaflöde	369 349	-776 388
Likvida medel vid årets början	1 294 278	2 070 667
Likvida medel vid årets slut	1 663 626	1 294 278

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisat värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byt ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 ianspråkangående för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad		1,0
Ombyggnationer		1,5-10%
Maskiner, installationer och inventarier		10%

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 111 år
- El 40 år
- Tak 40 år
- Ventilation 25 år

Följande komponenter ligger till grund för avskrivning av ombyggnationer:

- Gårdsrenovering 30 år
- Lokalombyggnad 40 år
- Balkonger 33 år
- Stambytet 67 år
- Värmeanläggning 25 år
- Hiss 35 år
- Fasad 30 år
- Avfallskvarn 10 år
- Fönster 50 år

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 143 019	1 143 023
Hysesintäkter lokaler	1 342 609	1 291 977
Fastighetsskatt	51 338	94 986
Totalt nettoomsättning	2 536 965	2 529 986

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	52 486
Erhållna bidrag	0	7 591
Övriga ersättningar och intäkter	8 949	8 406
Totalt övriga rörelseintäkter	8 949	68 483

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Fastighetsel	47 688	51 651
Uppvärmning	485 085	432 964
Vatten och avlopp	151 320	79 535
Sophämtning	60 422	60 599
Sotning	8 153	0
Hiss	38 367	30 634
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 569	16 563
Fastighetsstäd	94 069	91 700
Mark- och trädgårdsskötsel	7 678	0
Snöröjning/sandning	8 380	15 050
Bredband/kabel-TV	43 522	0
TV	16 340	15 397
Fastighetsförsäkring	55 962	62 946
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	123 709	137 582
Reparationer	177 124	76 911
Underhåll	124 176	94 150
Totalt operativ drift och underhåll	1 443 563	1 165 682

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsemöten	0	4 150
Arvode ekonomisk förvaltning	42 342	45 890
Revisionsarvode	12 500	53 625
Tele- och datakommunikation	0	37 842
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 716	14 150
Konsultarvode	11 995	18 266
Bankkostnader	4 012	3 981
Övriga administrativa kostnader	839	120
Övriga kostnader	313 678	12 547
Totalt administration och förvaltning	392 082	190 570

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	0	-20 644
Sociala kostnader	0	-9 458
Totalt personalkostnader	0	-30 102

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	57 644 194	57 644 194
Utgående anskaffningsvärden	57 644 194	57 644 194
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 128 138	- 11 363 336
Årets avskrivningar	- 750 537	- 764 802
Utgående avskrivningar	-12 878 675	-12 128 138
Utgående redovisat värde	44 765 519	45 516 056
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	75 988 000	75 988 000
	111 988 000	111 988 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-03-25	4,130 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-09-25	2,720 %	3 480 000	3 480 000
Swedbank	2026-09-25	2,720 %	3 580 000	3 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 560 000	10 930 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 620 000	-7 550 000
			6 940 000	3 380 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
Summa:	18 125 000	18 125 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Hellman
Ordförande

Adil Rafiq
Ledamot

Dennis Granlund
Ledamot

Keba Bergqvist
Ledamot

Weine Svensson
Ledamot

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

JEF Holding AB
Jan-Erik Forsberg
Extern revisor

Torkel Agner
Intern revisor

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Kulsprutan 2

Org.nr 716425-9223

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kulsprutan 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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 ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2025

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till 2025 års ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2, Org nr 716425-9223

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2024 för Bostadsrättsföreningen Kulsprutan 2. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig. Jag har dock inte granskat bokföringen eller räkenskaperna i detalj.

Det framgår av styrelsens sammanträdesprotokoll att man ”flyttat” åtgärder i underhållsplanen. Det framgår dock inte vilka åtgärder det handlar om och av vilka skäl man flyttat åtgärderna. Underhållsplanen är central i förvaltningen. Min rekommendation är att styrelsen tydligt dokumenterar grunderna för sina beslut, särskilt de som rör underhållsplanen och innebär att man ändrar tidigare fattade beslut.

Baserat på min granskning anser jag att årsredovisningen i allt väsentligt är upprättad enligt god redovisningssed.

Styrelsens ledamöter har huvudsakligen utfört sitt uppdrag med omsorg och såvitt kan bedömas i enlighet med föreningens stadgar.

Jag bedömer att den interna kontrollen uppfyller de krav som rimligen kan ställas.

Jag anser således föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2025-04-13

Torkel Agnér

Internrevisor

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.

