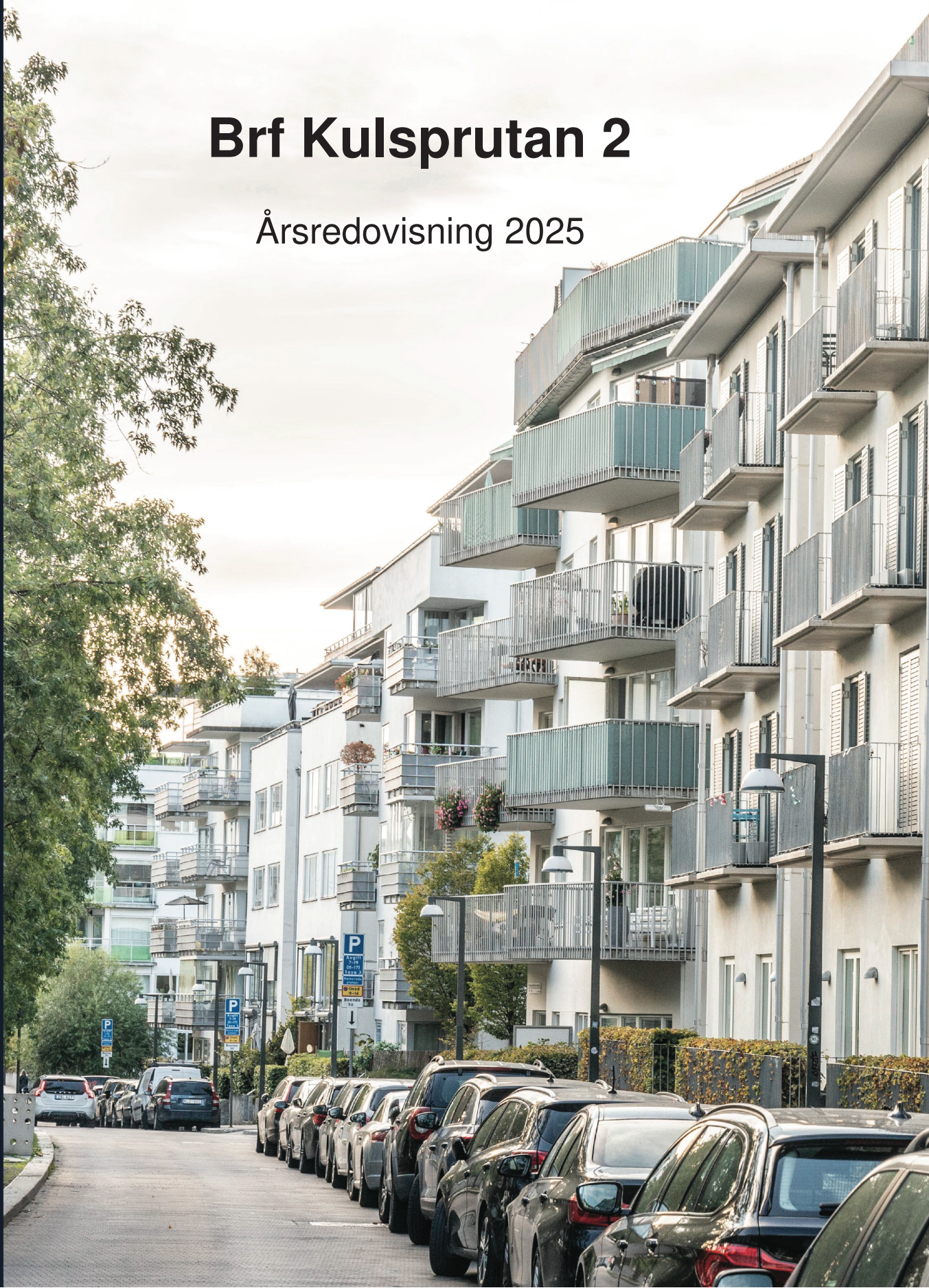


Brf Kulsprutan 2

Årsredovisning 2025



Brf Kulsprutan 2

Org.nr: 716425-9223

Årsredovisning 2025

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

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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-05-15.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-02-06.

På stämman deltog 18 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Att upphandla säkerhetsdörrar till medlemmarnas lägenheter.

Styrelse

Ordförande	Lars Hellman	Vald till 2027
Ledamot	Adil Rafiq	Vald till 2026
Ledamot	Dennis Granlund	Vald till 2026
Ledamot	Keba Bergqvist	Vald till 2026
Ledamot	Weine Svensson	Vald till 2026
Suppleant	Andy Li	Vald till 2026

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Extern revisor Jan-Erik Forsberg
JEF Holding AB
Intern revisor Torkel Agner

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Berg och Gustaf Sköld

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kulsprutan 2

Föreningens adresser:

Hantverkargatan 86 & Drottningholmsvägen 17

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	33
2 rok	4	225
3 rok	11	1 008
4 rok	1	159
5 rok	6	902
Summa	23	2 327

Totalt antal bostadslägenheter: 23

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	625

Totalt antal lokaler: 5

Förvaltning

Egen regi

Avtal	Leverantör
-------	------------

Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
-----------------------	----------------------

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 avfallsskvarnar & 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.
2025	Renovering trapphus
2025	Nya dörrar
2025	Ombyggnation ventilation i lokal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätning av lanternin

Nytt bättre (snabbare) och billigare avtal för data och tv

Ommålning av föreningens två trapphus

Upprensning av gammal el och telefoni i trapphus

Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter

Ommålning av gemensam tvättstuga

Omfattande service och renovering av hiss på Drottningholmsvägen

Medlemsinformation

41 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 40

23 bostadsrätter

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 565	2 537	2 530	2 447
Resultat efter finansiella poster, tkr	220	- 444	167	478
Soliditet ¹ , %	74	75	75	72
Räntekänslighet, %	10	9	10	11
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 875	3 577	3 703	4 262
Energikostnad/kvm totalyta	216	232	191	166
Sparande/kvm totalyta	352	146	342	440
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	40	45	44	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	491	491	491	491
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 916	4 538	4 697	5 406

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 120 000 kronor.

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	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 971 824	8 595 573	3 133 457	- 5 380 542	- 443 709	34 876 603
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			513 167	-513 167		0
Balanseras i ny räkning				- 443 709	443 709	0
Årets resultat					220 044	220 044
Belopp vid årets utgång	28 971 824	8 595 573	3 646 624	- 6 337 418	220 044	35 096 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 337 418
Årets resultat	220 044
Totalt	- 6 117 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	513 167
Balanseras i ny räkning	- 6 630 541
Totalt	- 6 117 374

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 564 845

2 536 965

Övriga rörelseintäkter

3

320 176

8 949

Summa rörelseintäkter

2 885 021

2 545 914

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-1 388 383

-1 443 563

Administration och förvaltning

5

-159 045

-392 082

Avskrivningar

-813 641

-750 537

Summa rörelsekostnader

-2 361 069

-2 586 182

RÖRELSERESULTAT

523 952

-40 268

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 851

36 866

Räntekostnader och liknande resultatposter

-316 759

-440 307

Summa finansiella poster

-303 908

-403 441

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

220 044

-443 709

RESULTAT FÖRE SKATT

220 044

-443 709

ÅRETS RESULTAT

220 044

-443 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 827 131	44 765 519
Summa materiella anläggningstillgångar		45 827 131	44 765 519
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		20 750	20 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 750	20 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 847 881	44 786 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 081	5 852
Övriga fordringar		8 298	23 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 271	70 397
Summa kortfristiga fordringar		101 650	99 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 619 184	1 663 627
Summa kassa och bank		1 619 184	1 663 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 720 834	1 763 519
SUMMA TILLGÅNGAR		47 568 715	46 549 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		3 646 624	3 133 457
Summa bundet eget kapital		41 214 021	40 700 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 337 418	-5 380 542
Årets resultat		220 044	-443 709
Summa fritt eget kapital		-6 117 374	-5 824 251
SUMMA EGET KAPITAL		35 096 647	34 876 603
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		540 994	540 994
Summa avsättningar		540 994	540 994
SUMMA AVSÄTTNINGAR		540 994	540 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	880 000	6 940 000
Summa långfristiga skulder		880 000	6 940 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		880 000	6 940 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	10 560 000	3 620 000
Leverantörsskulder		146 567	171 060
Skatteskulder		11 970	0
Övriga skulder		43 951	66 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 586	334 841
Summa kortfristiga skulder		11 051 074	4 192 191
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 051 074	4 192 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 568 715	46 549 788

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	523 952	-40 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	813 641	750 537
Summa	1 337 593	710 269
Erhållen ränta	12 851	36 866
Erlagd ränta	-316 759	-440 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 033 685	306 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 758	442 732
Förändring av rörelseskulder	-81 117	-10 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 810	739 349
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investering	-1 875 253	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 875 253	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nytt lån	1 000 000	
Årets amortering	-120 000	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	880 000	-370 000
Årets kassaflöde	-44 443	369 349
Likvida medel vid årets början	1 663 626	1 294 278
Likvida medel vid årets slut	1 619 184	1 663 626

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 111 år
- EI 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
- Dörrar 30 år
- Förbättringar Trapphus 30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 143 023	1 143 019
Hysesintäkter lokaler	1 333 703	1 342 609
Fastighetsskatt	88 119	51 338
Totalt nettoomsättning	2 564 845	2 536 965

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	14 450	0
Övriga ersättningar och intäkter	305 726	8 949
Totalt övriga rörelseintäkter	320 176	8 949

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	53 197	47 688
Uppvärmning	492 621	485 085
Vatten och avlopp	91 147	151 320
Sophämtning	74 287	60 422
Sotning	0	8 153
Hiss	195 722	38 367
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 628	1 569
Fastighetsstäd	41 445	94 069
Mark- och trädgårdsskötsel	378	7 678
Snöröjning/sandning	0	8 380
Bredband/kabel-TV	42 735	43 522
TV	15 902	16 340
Fastighetsförsäkring	67 174	55 962
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	151 502	123 709
Reparationer	155 393	177 124
Underhåll	5 252	124 176
Totalt operativ drift och underhåll	1 388 383	1 443 563

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	44 269	42 342
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 650	6 716
Konsultarvode	10 903	11 995
Bankkostnader	5 175	4 012
Övriga administrativa kostnader	271	839
Övriga kostnader	81 277	313 678
Totalt administration och förvaltning	159 045	392 082

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	57 644 194	57 644 194
Inköp	1 875 253	0
Utgående anskaffningsvärden	59 519 447	57 644 194
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 878 675	- 12 128 138
Årets avskrivningar	- 813 641	- 750 537
Utgående avskrivningar	-13 692 316	-12 878 675
Utgående redovisat värde	45 827 131	44 765 519
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 400 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	67 785 000	75 988 000
	111 185 000	111 988 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,411 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-09-25	2,720 %	3 480 000	3 480 000
Swedbank	2026-09-25	2,720 %	3 460 000	3 580 000
Swedbank	2027-05-25	2,790 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 440 000	10 560 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 560 000	-3 620 000
			880 000	6 940 000

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 125 000	18 125 000
Summa:	18 125 000	18 125 000

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.

