

Brf Roos Garden

Årsredovisning 2024

Brf Roos Garden

Org.nr: 769639-1445

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Roos Garden, organisationsnummer 769639-1445, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Staffanstorps kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

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

Förening är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar och har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som ingår i försäkringen.

Föreningen

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 1:892 i Staffanstorps Kommun.

Bostadsrättsföreningen består av 5 st hus i 3 våningar samt 2 st miljöhus. Det finns en Boa på 4221 m². Det finns inga lokaler. 8 st parkeringar är installerade med ladd stolpar och det finns solceller monterade på taken.

I avgiften ingår värme och Bredband. Bostadsrättsinnehavare bekostar själv hushållsel, varmvatten och kallvatten efter förbrukning, undermätare finns.

Föreningen har valt Nordea som Bank. Föreningens lån är uppdelat i tre delar varav en del är bundet ett år, en del bundet på två år samt en del bundet på tre år.

Styrelsen har valt att höja medlemsavgiften med i snitt 18 % med start januari 2024 på grund av ökade ränte- och energikostnader samt ökade kostnader för sophämtning och fjärrvärme.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30 .

På stämman deltog 36 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Oskar Skaneborn
Ledamot	Lena Demse
Ledamot	Per Nilsson
Ledamot	Lena Claesson
Sekreterare	Margareta Andersson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Margareta Andersson o Lena Demse
Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit Oskar Skaneborn, Margareta Andersson

Revisor

Extern	Morgan Nilsson
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pernilla Lindskog
sammankallande, och Christel Järlenäs

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Staffanstorp Stanstorp 1:892

Föreningens adresser:

Annerovägen 3-15

Nybyggnadsår: 2022

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok		
2 rok	15	815
3 rok	34	2 526
4 rok	10	880
5 rok		
Summa	59	4 221
Totalt antal bostadslägenheter:		59
Totalyta (m²):		7 521

P-platser

	Antal platser
	53

Utav föreningens 53 parkeringsplatser är 51 st uthyingsbara.

Underhåll

Föreningen har ingen fastställd underhållsplan. Styrelsen jobbar med att ta fram en Underhållsplan och satsar på att ha detta klart under 2025.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och Ekonomisk Förvaltning	Delagott AB
Avtal för hushållsåtervinningsbara återfall	Ohlssons i Landskrona AB
Försäkringar	Dina försäkringar
Elavtal	Eon AB
Fjärrvärme	Adven
Insamling av mätvärde för debitering	BKAB
Service Hissar	Kone AB
Kollektivt bredband	Bahnhof
Laddstolpar	Elaway AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har ny styrelse valts.

Vidare så har föreningen valt att byta ut den tekniska och ekonomiska förvaltningen, och detta byte börjar gälla från och med starten av 2025.

Föreningen har valt att byta från Delagott Ab till Hsb, när det gäller den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har valt att höja medlemsavgiften med i snitt 18 % med start januari 2024 på grund av ökade ränte- och energikostnader samt ökade kostnader för sophämtning och fjärrvärme.

Medlemsinformation

92 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 10 överlåtelse skett.

15 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 87

59 bostadsrätter

87 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 960	4 149	642
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 365	- 614	- 61 911
Soliditet ¹ , %	54	54	36
Räntekänslighet, %	12	14	
Skuld/kvm totalyta	12 643	7 182	15 229
Energikostnad/kvm totalyta	165	125	17
Sparande/kvm totalyta	148	71	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	82
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 083	891	125
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 643	12 797	27 134

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed 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.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 649 895 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reservering fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 955 000	0	- 62 323 635	- 614 083	65 017 282
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		211 050	-211 050		0
Balanseras i ny räkning			- 614 083	614 083	0
Årets resultat				- 365 322	- 365 322
Belopp vid årets utgång	127 955 000	211 050	- 63 148 768	- 365 322	64 651 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 63 148 768
Årets resultat	- 365 322
Totalt	- 63 514 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	211 050
Balanseras i ny räkning	- 63 725 140
Totalt	- 63 514 090

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 960 290	4 149 039
Övriga rörelseintäkter	3	34 237	3 066
Summa rörelseintäkter		4 994 527	4 152 105
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 646 354	-1 069 129
Administration och förvaltning	5	-306 425	-280 693
Personalkostnader	6	-58 325	-53 975
Avskrivningar		-952 626	-850 792
Summa rörelsekostnader		-2 963 730	-2 254 589
RÖRELSERESULTAT		2 030 797	1 897 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 545	3 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 415 664	-2 515 116
Summa finansiella poster		-2 396 119	-2 511 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 322	-614 083
RESULTAT FÖRE SKATT		-365 322	-614 083
ÅRETS RESULTAT		-365 322	-614 083

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	117 725 617	118 678 243
Inventarier, verktyg och installationer	8	106 134	212 268
Summa materiella anläggningstillgångar		117 831 751	118 890 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 831 751	118 890 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		365 028	2 860
Övriga fordringar		5 045	133 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 863	169 875
Summa kortfristiga fordringar		549 936	306 335
Kassa och bank			
Kassa och bank		664 917	674 357
Summa kassa och bank		664 917	674 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 214 853	980 692
SUMMA TILLGÅNGAR		119 046 604	119 871 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		127 955 000	127 955 000
Fond för yttre underhåll		211 050	0
Summa bundet eget kapital		128 166 050	127 955 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 148 768	-62 323 635
Årets resultat		-365 322	-614 083
Summa fritt eget kapital		-63 514 090	-62 937 718
SUMMA EGET KAPITAL		64 651 960	65 017 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 719 172	36 009 572
Summa långfristiga skulder		35 719 172	36 009 572
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 719 172	36 009 572
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 859 586	18 004 786
Leverantörsskulder		597 431	125 837
Skatteskulder		133 600	133 600
Övriga skulder		37 825	25 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 030	555 026
Summa kortfristiga skulder		18 675 472	18 844 349
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 675 472	18 844 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 046 604	119 871 203

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 030 796	1 897 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	952 626	850 792
Summa	2 983 422	2 748 309
Erhållen ränta	19 545	3 517
Erlagd ränta	-2 415 664	-2 515 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 304	236 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-349 396	-170 863
Förändring av rörelseskulder	296 005	152 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 913	218 042
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	106 134	-212 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	106 134	-212 268
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-649 895	-435 600
Amortering av kortfristig skuld		-60 084 511
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-649 895	-60 520 111
Årets kassaflöde	-9 848	-60 514 337
Likvida medel vid årets början	674 357	61 188 694
Likvida medel vid årets slut	664 917	674 357

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 571 571	3 772 254
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	120 000	140 606
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	91 131	18 596
Debiterade elkostnader	177 589	217 583
	268 720	236 178
Totalt nettoomsättning	4 960 290	4 149 039

I Årsavgiften så ingår Värme och Bredband.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	34 237	3 066
Totalt övriga rörelseintäkter	34 237	3 066

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	259 746	147 835
Uppvärmning	347 070	290 711
Vatten och avlopp	91 758	90 444
Sophämtning	127 900	105 853
	826 474	634 842
Funktionell anläggningservice		
Hiss	14 766	87 898
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	70 125	0
	84 891	87 898
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	126 676	127 954
Fastighetsstäd	68 080	113 950
Trädgårdsskötsel	109 001	106 251
Snöröjning/sandning	39 419	9 306
Övriga köpta tjänster	2 696	10 005
	345 872	367 466
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	145 656	31 187
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	70 221	66 096
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	133 600	-200 400
	203 821	-134 304
Reparationer		
Reparationer	13 513	12 909
Portar och lås	13 425	0
Ventilation	1 788	0
Gård/trädgård	0	18 685
	28 726	31 594
Underhåll		
Underhåll	10 414	50 445
Reparation och underhåll		
Lokaler	500	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 646 354	1 069 129

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	103 469	93 750
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	38 331	58 281
Revision		
Revisionsarvode	43 014	26 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 835	13 927
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	17 221	43 400
Konsultarvode	12 438	0
Bankkostnader	4 155	6 340
Övriga administrativa kostnader	4 931	5 787
Övriga kostnader	80 031	32 958
	118 776	88 486
Totalt administration och förvaltning	306 425	280 693

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	45 600	41 250
Sociala kostnader	12 725	12 725
	58 325	53 975
Totalt personalkostnader	58 325	53 975

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	113 041 625	102 095 017
Anskaffningsvärde mark	6 629 208	17 575 816
Utgående anskaffningsvärden	119 670 833	119 670 833
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 992 590	- 141 798
Årets avskrivningar	- 942 014	- 850 792
Utgående avskrivningar	-1 934 604	-992 590
Utgående redovisat värde	117 736 229	118 678 243

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	212 268	212 268
Bidrag för Laddstolpar	-106 134	0
Utgående anskaffningsvärden	106 134	212 268
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 10 612	0
Utgående avskrivningar	- 10 612	0
Utgående redovisat värde	95 522	212 268

Ursprungliga anskaffningen av Laddstolpar har minskat på grund av Bidrag under 2024.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
lån nordea 3975 83 24985	2025-12-17	4,620 %	17 859 586	18 004 786
lån nordea 3975 83 88681	2026-12-21	4,280 %	17 859 586	18 004 786
lån nordea 3975 84 92157	2027-12-15	2,860 %	17 859 586	18 004 786
Summa skulder till kreditinstitut			53 578 758	54 014 358
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 859 586	-18 004 786
			35 719 172	36 009 572

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 500 000	54 500 000
Summa:	54 500 000	54 500 000

Underskrifter

Ort och datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Oskar Skaneborn
Ordförande

Margareta Andersson
Ledamot

Lena Dems
Ledamot

Per Nilsson
Ledamot

Lena Claesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Morgan Nilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 09:58

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 15.04.2025 16:45

DOCUMENT ID:

S1H-WenAkx

ENVELOPE ID:

SkVb-l3A1x-S1H-WenAkx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Roos Garden.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER VALENTIN NILSSON p.v.n54@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 17:00 15.04.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/27) IP: 98.128.180.197
ANNE KARIN MARGARETA ANDERSSON margareta.andersson@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 21:13 15.04.2025 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/22) IP: 155.4.133.94
Lena Marianne Demse Lenademse@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 06:23 15.04.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/15) IP: 155.4.129.247
Oskar Karl Skaneborn skaneborn@live.se	Signed Authenticated	16.04.2025 08:29 15.04.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/11) IP: 98.128.180.64
Lena Beryl Christina Claesson lenclaes@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 09:56 17.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/07) IP: 98.128.181.110
Morgan Nilsson Morgan.Nilsson@borevision.se	Signed Authenticated	22.04.2025 09:58 22.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/25) IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

