

Brf Tribunen 1 & 2

Årsredovisning 2024

Brf Tribunen 1 & 2

Org.nr: 769613-2633

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Tribunen 1 & 2, organisationsnummer 769613-2633, 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-20 och namnändrades 2006-03-08 till Tribunen 1&2. Senaste stadgar registrerades 2018-10-17 och ekonomisk plan upprättades 2021-04-12 av Restate, ombildaren. Föreningen förvärvade 2016-03-01 de ombildade fastigheterna Tribunen 1 och Tribunen 2 och innehar dessa med äganderätt. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 19 412 m². Taxeringsvärdet är 314 864 tkr, varav byggnadsvärdet är 198 400 tkr och markvärdet 116 464 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Söderberg & Partners.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetsadresser

Vänortsstråket 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 och 71

Förvaltning
Delagott AB

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Elizabeth Madera Mac-Kilroy
Ledamot	Anand Bhupathiraju
Ledamot	Marcos Cavieres
Ledamot	Ari Ghafouri
Ledamot	Juan Roa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-03-26.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Diskussion kring motioner som uppkom vid årsstämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 15 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Katarina Roa

Revisor

Revisor Stefan Dubois
Bakertilly Stockholm KB

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.

Nybyggnadsår: 1967
Ombyggnadsår: 2011
Värdeår: 1967

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	10	424.4
2 rok	36	2 475.5
3 rok	105	8 941.6
4 rok	15	1 554.3
Summa	166	13 395.8

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	4	163.8
2 rok	9	623.7
3 rok	19	1 642.6
4 rok	3	308.1
Summa	35	2 738.2

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
Lokaler	4
Förråd	83

Garage och P-platser

	Antal platser
	185

Medlemsinformation

234 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 11 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 230

230 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Teknisk förvaltning	Delagott
Fastighetsskötsel	Delagott

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under det gångna verksamhetsåret har beslut tagits att avsluta samarbete med Delagott AB och ny förvaltare SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) har valts med uppstart från och med april 2025. Delagott har hjälpt föreningen med en ny underhållsplan, arbetet med det blev klar under 2024.

Arbete med avtalsgenomgång av föreningens underleverantörer pågår ständigt och nytt avtal med betydlig lägre kostnad har förhandlats fram för miljörummet samt nytt avtal har förhandlats med Prima Tak & Mark i Stockholm AB, i nya avtalet förutom tidigare uppgifter ingår skräpplock gröna ytor från lägenheterna mot Malmvägen 1 gg/månad. Avtal med Egain och Kiona är uppsagda och löper ut februari 2025, då föreningen inte ser tydligt vinst/sparande med tjänsterna.

Dränerings-projektet längst hus 71 blev klar, därmed hela Dränerings-projektet är klar. Viktig att arbeta vidare kring nedskräpning för att undvika ohyra. Arbete med Radonmätning påbörjats. Mätutrustningen (radondosorna) är utplacerade i de aktuella lägenheter som skall mätas, de ska ligga kvar där i totalt 3 månader (fram till och med slutet av januari eller början av februari) sedan skickas dosorna på analys hos laboratorium. När detta är klart får vi ett resultat som vi kan rapportera in till miljöförvaltningen på Sollentuna kommun.

Planerade underhåll och investeringar.

Vi kommer att spara på underhåll till trädgården, det har bildats en grupp av medlemmar som ska ta hand om allt arbete som ingår i det projektet.

Under 2025 behöver vi bygga om soprum och göra det till båda soprum och miljörum. Vår vanliga miljörum stängs då SEOM inte tömmer miljörummet och som orsak uppges att det ligger för nära skola och förskola, därför det är riskabelt att köra med stora bilar i området.

Dränaget i garaget är i behov av åtgärd/reparation på vissa ställen. Arbete pågår för att genomföra reparation/åtgärd under 2025

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd	Kommentar
2020	Ombyggnation av gamla Leklandet till lägenheter	klart mars 2021
2020	Kameror i båda garage	
2020	Byte av värmeventiler	
2020	Skyddsrum renovering	både 67 och 71
2020	Målning och renovering av tvättstuga 61	
2020	Byte av radiatorventiler i varje lägenhet	
2020	Skapade nya förråd	ca 250 kvm
2020	Hyrde ut alla lediga förråd och garage	
2020	Byte av gamla avloppsrör	gamla Leklandet
2020	Hemsida har återaktiveras och uppdateras	alltid aktuella information
2020	Bygglov till Röda Korset	nya lägenheter
2020	Bekämpning av råttor	
2020	Förhandlat avtal med Delagott	bättre villkor
2020	Felsökning av bredband	
2020	Byte av föreningens försäkring	bättre villkor
2020	Förhandlat föreningens lån hos Nordea	bättre villkor
2021	Seom	matavfall
2021	Dränering och isolering av alla byggnader	Ej utfört ännu
2021	Uteplatser	försäljning eller uthyrning
2022	Insatser gällande dagvattensystem/brunnar	Förbättrad avrinning
2022	Slamsugning av rännor i garage	Förbättra avrinning samt lukt
2022	Skapat ytterligare nya förråd	Tillgodose behov
2022	Omförhandlat föreningens lån	Löptiden tog slut
2022	Omfattande felsökning av TV-tjänster	Flertal boende saknar mottagning
2022	Radoninsatser runtom i fastigheten	Få ner nuvarande halter
2023	Fönsterbyte	
2024	Dräneringsprojekt Åtgärd mot ohyra/råttor	Åtgärd mot ohyra/råttor
2024-2025	Radonmätning	
2025	Sotning kommer att genomföras under 2025	

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	13 890	12 921	11 923	12 083
Årsavgifter, tkr	8 719	7 752	7 091	6 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 198	- 3 052	- 2 567	46
Soliditet ¹ , %	68	68	70	70
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättyta	7 657	7 671	7 335	7 344
Skuldsättning / kvm totalyta	5 284	5 294	5 062	5 098
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	651	579	529	519
Räntekänslighet	12	13.26	13.86	14.16
Energikostnad / kvm	205	159	212	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	59	59	57
Sparande / kvm	32	74	140	179

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Amortering som skett under året är 187 500 kr

Upplysning kring hantering av underskott

Årets negativa resultat beror på för låga avgifter, höga räntekostnader och höga reparationskostnader jämfört med tidigare år. Styrelsen arbetar aktivt med att förbättra föreningens ekonomi framåt. De åtgärder som styrelsen jobbar med är att höja avgifterna för medlemmarna och lokalerna, sälja hyreslägenheter, där avtal måste sägas upp. De ska även nu inom kort förhandla med banken om att sänka räntekostnaderna. Det som har påverkat resultatet negativt under året är framförallt höga reparationskostnader för vattenskador. Vi får räkna med att sådana kostnader för kommande år blir lägre.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	för yttre underhåll	Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	238 022 299	6 647 649		187 800	- 7 103 573	- 3 051 581	234 702 594
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				187 800	-187 800		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-375 600	375 600		0
Balanseras i ny räkning					- 3 051 581	3 051 581	0
Årets resultat						- 5 198 048	- 5 198 048
Belopp vid årets utgång	238 022 299	6 647 649		0	- 9 967 354	- 5 198 048	229 504 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 967 354
Årets resultat	- 5 198 048
Totalt	- 15 165 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	187 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 375 600
Balanseras i ny räkning	- 14 977 602
Totalt	- 15 165 402

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	13 890 338	12 921 350
Övriga rörelseintäkter	3	14 782	166 094

Summa rörelseintäkter		13 905 120	13 087 444
------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-9 621 754	-8 171 099
Administration och förvaltning	5	-1 274 486	-1 320 751
Personalkostnader	6	-393 683	-100 318
Avskrivningar		-3 643 052	-3 238 872

Summa rörelsekostnader		-14 932 975	-12 831 040
-------------------------------	--	--------------------	--------------------

RÖRELSERESULTAT

		-1 027 855	256 404
--	--	-------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 400	43 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 211 593	-3 351 071

Summa finansiella poster		-4 170 193	-3 307 985
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-5 198 048	-3 051 581
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-5 198 048	-3 051 581
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-5 198 048	-3 051 581
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	331 105 564	315 747 969
Inventarier, verktyg och installationer	8	115 606	115 606
Pågående nyanläggningar	9	0	18 069 337
Summa materiella anläggningstillgångar		331 221 170	333 932 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 221 170	333 932 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		230 902	86 682
Övriga fordringar		536 067	598 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		380 703	337 400
Summa kortfristiga fordringar		1 147 672	1 022 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 388 666	9 357 169
Summa kassa och bank		3 388 666	9 357 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 536 338	10 380 105
SUMMA TILLGÅNGAR		335 757 508	344 313 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		244 669 948	244 669 948
Fond för yttre underhåll		0	187 800
Summa bundet eget kapital		244 669 948	244 857 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 967 354	-7 103 573
Årets resultat		-5 198 048	-3 051 581
Summa fritt eget kapital		-15 165 402	-10 155 154
SUMMA EGET KAPITAL		229 504 546	234 702 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	12 500 000
Summa långfristiga skulder		0	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	102 570 850	90 258 350
Leverantörsskulder		551 019	3 873 308
Skatteskulder		1 063 026	1 040 715
Övriga skulder		9 617	5 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 058 450	1 932 525
Summa kortfristiga skulder		106 252 962	97 110 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 757 508	344 313 017

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 027 855	256 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 643 052	3 238 872
Summa		2 615 197	3 495 276
Erhållen ränta		41 400	43 086
Erlagd ränta		-4 211 593	-3 351 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 554 996	187 291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-124 735	-625 126
Förändring av rörelseskulder		-4 288 771	2 782 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 968 502	2 344 851
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående arbeten		0	-18 069 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-18 069 337
Årets kassaflöde		-5 968 502	-15 724 486
Likvida medel vid årets början	12	9 357 167	20 511 652
Likvida medel vid årets slut	12	3 388 665	9 357 167

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	82 år
Relining	20 år
Balkonger	100 år
Tvättstuga	20 år
Markanläggning	40 år
Inventarier	10 och 5 år
Skyddsrum	20 år

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	8 719 068	7 752 151
Hyresintäkter		
Bostäder	3 063 589	2 954 898
Lokaler	358 986	504 511
Förråd	193 963	148 543
Garage och p-platser	1 366 032	1 372 633
Kabel-TV	188 700	188 615
	5 171 271	5 169 200
Totalt nettoomsättning	13 890 338	12 921 350

I årsavgiften ingår: Utgifter för drift av olika tjänster Gräsklippning och snöröjning Underhåll av fastigheten Städning av gemensamma utrymmen, Sophämtning, Värme, vatten, varmvatten, Tvättstuga, Grundutbudet av Tv kanaler via Tele2 (f.d. Comhem).

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	84 827
Försäkringsersättningar	7 139	48 300
Övriga ersättningar och intäkter	7 643	32 967
	14 782	166 094
Totalt övriga rörelseintäkter	14 782	166 094

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	357 536	254 518
Uppvärmning	2 577 377	2 112 408
Vatten och avlopp	1 052 939	727 070
Sophämtning	752 092	994 815
	4 739 944	4 088 811
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	65 154	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	523 372	400 575
Fastighetsstäd	580 787	587 919
Fastighetsskötsel gård	17 818	0
Trädgårdsskötsel	40 775	138 410
Snöröjning/sandning	203 069	234 904
Övriga köpta tjänster	3 665	1 721
	1 369 485	1 363 529
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	144 680	121 388
TV	103 675	82 344
	248 355	203 731
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskatt	198 640	198 400
Fastighetsavgift	327 630	319 389
Gemensamhetsanläggningar	9 434	0
	535 704	517 789
Reparationer		
Reparationer	450 253	549 603
Fönster	2 874	0
Portar och lås	47 346	8 390
Tvättstuga	63 930	0
Bostäder	118 069	13 246
Installationer	244 718	0
El	7 448	0
Uppvärmning	16 517	22 906
Vattenskada	423 437	0
	1 374 590	594 144
Underhåll		
Underhåll	1 257 386	1 241 120
Portar och lås	26 996	26 061
Markytor	4 140	135 914
	1 288 522	1 403 095
Totalt operativ drift och underhåll	9 621 754	8 171 099

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	10 230	10 158
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	214 721	197 000
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	298 890	487 192
Revision		
Revisionsarvode	41 954	46 734
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	126 912	110 825
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	192 048	185 052
Övriga riskkostnader	0	49 700
	192 048	234 751
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	113 441	131 739
Konsultarvode	86 070	12 700
Bankkostnader	12 391	12 471
Övriga administrativa kostnader	1 824	0
Övriga kostnader	176 006	77 181
	389 732	234 091
Totalt administration och förvaltning	1 274 486	1 320 751

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	321 750	78 750
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	71 933	21 568
Totalt personalkostnader	393 683	100 318

Not 7. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnad			241 895 896	222 895 249
Anskaffningsvärde mark			121 339 772	121 339 772
Inköp			0	18 069 337
Utgående anskaffningsvärden			363 235 668	362 304 358
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 28 478 376	- 25 284 552
Årets avskrivningar			- 3 651 727	- 3 193 824
Utgående avskrivningar			-32 130 103	-28 478 376
Utgående redovisat värde			331 105 565	333 825 982
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			198 400 000	198 400 000
Taxeringsvärde mark			116 464 000	116 464 000
			314 864 000	314 864 000
Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde			2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärden			280 904	280 904
Utgående anskaffningsvärden			280 904	280 904
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			- 165 298	- 128 925
Årets avskrivningar			0	- 36 373
Utgående avskrivningar			- 165 298	- 165 298
Utgående redovisat värde			115 606	115 606
Not 9. Pågående nyanläggningar			2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Inköp			18 069 337	18 069 337
Omklassificeringar			-18 069 337	0
Utgående anskaffningsvärden			0	18 069 337
Utgående redovisat värde			0	18 069 337
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-09-17	4,470 %	12 312 500	12 500 000
Nordea	2025-03-04	3,010 %	8 733 350	8 733 350
Nordea	2025-09-04	2,990 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2025-09-15	2,940 %	32 525 000	32 525 000
Nordea	2025-09-15	2,940 %	19 000 000	19 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			102 570 850	102 758 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-102 570 850	-90 258 350
			0	12 500 000

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	128 000 000	128 000 000
Summa:	128 000 000	128 000 000
Not 12. Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	3 388 665	9 357 167
Belopp vid årets slut	3 388 665	9 357 167

Styrelsens underskrifter

enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Liza Madera
Ordförande

Marcos Cavieres
Ledamot

Ari Ghafou
Ledamot

Juan Roa
Ledamot

Anand Bhupathiraju
Ledamot

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

Bakertilly Stockholm KB
Stefan Dubois
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 09:18

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 08.04.2025 14:51

DOCUMENT ID:

ByZykn5MC1e

ENVELOPE ID:

SJek1n5Mckl-ByZykn5MC1e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Tribunen 1 & 2.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marcos Cavieres Cespel marcos.cavieres@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 15:12 08.04.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/14) IP: 94.191.137.73
ELIZABETH S MADERA MAC-KILROY ehma10@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 15:54 08.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/16) IP: 83.191.96.140
ANAND BHUPATHIRAJU anandbhupathiraz@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 13:24 08.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/17) IP: 90.129.196.172
JUAN FERNANDO ROA GODOY jurogo51@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 19:23 09.04.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/07) IP: 213.80.119.152
ARI GHAFOURI ari.ghafouri@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 01:11 08.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/21) IP: 213.80.119.146
Stefan Gustav Dubois stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	10.04.2025 09:18 10.04.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/03) IP: 135.225.52.139

* 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.

