

BRF Morkullan 22


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



HJVXzRlpg-SJrQzRlp1g

Årsredovisning för

Brf Morkullan 22

716419-5625

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-16
Noter till resultaträkning	14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Morkullan 22 (716419–5625) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morkullan 22 i Stockholms kommun, omfattande adressen Surbrunnsgatan 4 / Surbrunnsgatan 4 A. Morkullan 22 byggdes år 1897. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 450
1	Lokaler, hyresrätt	105

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-05. På stämman deltog 9 medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Styrelsen har mellan 1 januari 2024 – 5 maj 2024 utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Exell	Ordförande
Sigrid Jonsson	Kassör
Charlotte Biesèrt	Ledamot
Irina Sokolova	Suppleant

Styrelsen har mellan 6 maj 2024 – 31 december 2024 utgjorts av:

Namn	Roll
Anna Exell	Ordförande
Sigrid Jonsson	Kassör
Charlotte Biesèrt	Ledamot
Joakim Bergman	Ledamot
Hampus Norman	Ledamot
Mathias Venge	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av Estrid Jonsson och Sara Jangfeldt.

Underhållsplan

Föreningen har sedan 2009 en underhållsplan. En uppdaterad version av underhållsplanen togs fram 2019 med hjälp av SBC. Under 2024 har underhållsplanen uppdaterats i samband med upprättandet av 2025 års budget.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av fjärrvärmecentral
2024	Renovering av port mot gatan och mot gård
2023	Sanering av källare
2021	Full genomgång av hiss
2021	Ett stambyte i källare
2021	Klottersanering
2021	Nytt lås i källare
2020	Reparation av fasad mot gården
2019	Sanering av klotter
2019	Byte av rör i källare
2018	Fasadrenovering av gårdshus samt reparationer av fasad mot gård på huvudbyggnad
2018	Fönsterrenovering mot gård, plan BV + 1 + 2
2017	Sanering och förbättring av ventilation i källare
2017	Fönsterrenovering mot gård, plan 3 + 4
2015	Renovering av trapphus, målning av tak och väggar
2014	Renovering av hiss
2014	Spolning och filmning av stammar
2012	Renovering av gård inklusive dränering av grund
2011	Renovering och justering av ventilationssystem
2010	Fasadrenovering (omputsning och rengöring av sockel)
2005–2008	Byggnad av balkonger mot gården

Framtida underhåll

Under 2025 planeras följande investeringar i fastighetens underhåll:

- Renovering av källaren där samtliga tappvattenledningar, köks- och avloppsstammar samt elledningar bytes.
- Förstudie av tappvatten, värme och spillvattenstammar i våtrum och kök och allmänna utrymmen samt övriga installationer som kan stå i direkt samband med ett stambyte.
- Renovering av vissa partier av fasader mot gata och gård.
- Renovering av balkonger fastighetens gatusida (byte av ytskikt och målning av räcke.
- Byte av stuprör på fastighetens gatusida.
- Installation av råttgiljotin vid inloppet i fastighetens avloppssystem.
- Byte av El-central i hyreslokalen.
- Installation av värmeblädd i hyreslokalen.
- Renovering av toalett i hyreslokalen.
- Dragning av ny el och installation av utomhusbelysning i hyreslokalen.

Efter ovan nämnda förstudier fastställs när byte av stammar och ledningar behöver utföras.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 30 procent och med 25 procent från och med 2024-07-01.

Avgifterna 2025 höjs med 7 procent från och med 2025-01-01. Ytterligare höjning av årsavgiften under 2025 kan inte uteslutas.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 33 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fjärrvärme Bas	Stockholm Exergi AB
Prognosstyrning - Fjärrvärme	Ingenjörfirman Elektro Relä AB (ERAB)
El – Gård, Trapphus, Hiss, Källare, Tvättstuga	Fortum Markets AB
Elnät – Gård, Trapphus, Hiss, Källare, Tvättstuga	Ellevio AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten AB
Retur – Tidningar och glasförpackningar	Stena Recycling AB
Avtal (avrop) snöskottning av tak	Karlaplans Plåtslageri AB
Serviceavtal - Takvärmeanläggning	Plinten Elektriska AB
Gruppavtal - Bredband 100, Telefoni Bas och Tv Bas	Tele2
Entrématta - Trapphus	Elis Textil Service AB
Fastighetstillsyn	Bergqvist Byggnadsservice AB
Fastighetsskötsel - Städning	Svenska Kvalitets Städ AB
Serviceavtal - Hiss	Kone AB

Eftersom en dataundercentral är integrerad i föreningens nya fjärrvärmecentral är avtalet med Ingenjörfirman Elektro Relä AB (ERAB) uppsagt och avslutades i september 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret haft tre tvistemål med medlem i föreningen.

Kostnaden för det första tvistemålet som föreningen även hade under 2023 uppgick till 98,857 sek (inklusive moms) under 2024. Detta tvistemål är vid 2024 års utgång ännu ej löst.

Kostnaden för det andra tvistemålet som föreningen även hade under 2023 uppgick till 14,006 sek (inklusive moms) under 2024. Detta tvistemål är vid 2024 års utgång löst. Föreningen vann tvisten.

Kostnaden för det tredje tvistemålet uppgick till 33,413 sek (inklusive moms) under 2024. Detta tvistemål är vid 2024 års utgång löst. Föreningen vann tvisten.

Med anledning av föreningens behov av att genomföra omfattande underhåll av fastigheten de närmaste åren kommer finansieringslösningen av dessa fastställas under första halvåret 2025.

De alternativ som övervägs är:

- Upptagande av nya lån som täcker samtliga renoveringar.
- Direkt kapitaltillskott som täcker samtliga renoveringar.
- En kombination av upptagande av nya lån och direkt kapitaltillskott.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 096	986	967
Resultat efter fin. poster (tkr)	-528	-372	-117	-407
Soliditet (%)	7,5	15,6	20,2	21,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	784	565	510	498
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	3 895	3 469	3 483	3 393
Skuldsättning kr/kvm brf yta (tkr)	4 177	3720	3735	3639
Sparande per kvm totalyta (tkr)	24	-107	35	-152
Räntekänslighet (%)	5%	7%	7%	7%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	287	246	228	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	102	74	75	74

Upplysning vid förlust

Bostadsrätternas årsavgift ska enligt stadgarna täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten samt den årliga avsättningen för förenings fastighetsunderhåll, sk yttre fond, motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Detta är något som föreningen inte lever upp till.

Jämfört med utfallet 2023 har resultatet förbättrats med hänsyn taget till att kostnaderna för de planerade underhållet uppgår till 403,183 sek vilket direkt påverkar årets resultat. Planerade underhåll är investeringar som höjer värdet på fastigheten.

Föreningen har under året anlitat juridisk expertis på grund av tvister med medlem i föreningen. Föreningen har ännu inte nyttjat rättsskyddsförsäkringen. Beroende på utfallet i den tvist som ännu inte är löst, kommer föreningen nyttja försäkringen när dom fallit. Domen i Stockholms tingsrätt beräknas falla första halvåret 2025.

För att i övrigt leva upp till vad som föreskrivs i föreningen stadgar angående kostnadstäckning avser föreningen alltjämt:

Upprätta en flerårsbudget som tar hänsyn till rörelsekostnader, finansiella poster, avsättning till yttre fond samt fastighetens underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Årligen göra en kostnadsöversyn i samband med upprättande av nästkommande årsbudget för att hålla nere kostnaderna i möjligaste mån.

Höja årsavgiften vid behov baserat på föreningens budget och löpande prognoser
Nogsamt prioritera vilka underhåll av fastigheten som ska ske när med hjälp av underhållsplanen, så att föreningen på sikt har en verksamhet i balans, med en god ekonomi och en väl underhållen fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	4 532 338	4 455 362	1 568 095	-9 127 960	-371 907	1 055 928
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			203 094	-203 094		
Balanseras i ny räkning				-371 907	371 907	
Årets resultat					-527 864	-527 864
Belopp vid årets slut	4 532 338	4 455 362	1 771 189	-9 702 961	-527 864	528 064

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 702 961
Årets resultat	<u>-527 863</u>
Totalt	-10 230 824
Avsättning till yttre fond	203 094
Uttag ur yttre fond	-403 183
Balanseras i ny räkning	<u>-10 030 735</u>
Summa	-10 230 824

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 434 390	1 095 717
Övriga rörelseintäkter		9 081	13 463
Summa rörelseintäkter		1 443 471	1 109 180
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 501 580	-1 033 756
Övriga externa kostnader	4	-28 975	-57 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 326	-171 180
Summa rörelsekostnader		-1 692 881	-1 262 817
Rörelseresultat		-249 410	-153 637
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 585	9 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 779	1 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 818	-229 167
Summa finansiella poster		-278 454	-218 270
Resultat efter finansiella poster		-527 864	-371 907
Resultat före skatt		-527 864	-371 907
Årets resultat		-527 864	-371 907

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 453 557	6 596 064
Inventarier, maskiner och installationer	6	39	19 857
Summa materiella anläggningstillgångar		6 453 596	6 615 921
 Summa anläggningstillgångar		 6 453 596	 6 615 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	382 836	80 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 267	58 114
Summa kortfristiga fordringar		438 103	138 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	111 276	14 349
Summa kassa och bank		111 276	14 349
 Summa omsättningstillgångar		 549 379	 152 937
 SUMMA TILLGÅNGAR		 7 002 975	 6 768 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 987 700	8 987 700
Fond för yttre underhåll		1 771 189	1 568 095
Summa bundet eget kapital		10 758 889	10 555 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 702 961	-9 127 960
Årets resultat		-527 864	-371 907
Summa fritt eget kapital		-10 230 825	-9 499 867
Summa eget kapital		528 064	1 055 928
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 056 080	5 393 580
Leverantörsskulder		79 596	66 979
Skatteskulder		4 491	4 491
Övriga skulder		0	43 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 744	204 727
Summa kortfristiga skulder		6 474 911	5 712 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 002 975	6 768 858

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-249 409	-153 637
Avskrivningar	162 326	171 180
Erlagd ränta och ränteintäkter	-278 455	-218 270
	<u>-365 538</u>	<u>-200 727</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-365 538	-200 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	13 406	-10 090
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-30 537	59 400
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	130 017	42 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 652	-108 809
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	700 000	
Amortering av låneskulder	-37 500	-22 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	662 500	-22 500
Årets kassaflöde	409 848	-131 309
Likvida medel vid årets början	83 750	215 059
Likvida medel vid årets slut	493 598	83 750

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1 %	(0,5%)
Ventilation	5 %	(5%)
Skorsten	5 %	(5 %)
Fasad	5 %	(5 %)
Undercentral	0 %	(10 %)
Innergård	5 %	(5 %)
Fönster plan 5	2 %	(2 %)
Hiss	3,3 %	(3,3 %)
Värmekablar, stuprör	6,6 %	(6,6 %)
Expansionskärl	0 %	(10 %)
Elinstallation	10 %	(10 %)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	1 136 277	818 932
Inkl värme, vatten och gruppavtal Tele2		
Hyror	288 204	270 896
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 909	5 889
Summa	1 434 390	1 095 717

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	21 385	36 037
Städning	40 792	56 539
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 972	17 239
Trädgårdsskötsel	0	2 958
Snöröjning	15 485	35 000
Sotning	14 740	0
Reparationer	30 022	83 741
El	35 121	45 887
Uppvärmning	313 463	285 027
Vatten	98 442	51 152
Sophämtning	81 314	53 303
Försäkringspremie	36 106	35 839
Fastighetsavgift bostäder	35 860	34 958
Fastighetsskatt lokaler	20 980	20 980
Övriga fastighetskostnader	3 294	6 878
Kabel-tv/Bredband/IT	78 914	80 764
Förvaltningsarvode ekonomi	68 900	71 322
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	300
Panter och överlåtelser	12 534	5 251
Juridiska åtgärder	143 475	97 488
Övriga externa tjänster	26 110	13 093
	1 098 397	1 033 756
Underhåll		
Portdörrar	85 543	0
Värme	307 469	0
Lås	10 171	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 501 580	1 033 756

Not 4 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	9 600	35 200
Besiktnings- och utredningskostnader	0	4 556
Revisionarvode	19 375	18 125
Summa	28 975	57 881

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 638 560	5 638 560
-Ombyggnad	4 050 942	4 050 942
-Mark	2 638 512	2 638 512
	12 328 014	12 328 014
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 731 950	-5 580 630
-Årets avskrivning enligt plan	-142 507	-151 320
	-5 874 457	-5 731 950
Redovisat värde vid årets slut	6 453 557	6 596 064
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 794 000	19 794 000
Mark	47 904 000	47 904 000
	67 698 000	67 698 000
Bostäder	65 600 000	65 600 000
Lokaler	2 098 000	2 098 000
	67 698 000	67 698 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 534	298 534
	298 534	298 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-278 677	-258 817
-Årets avskrivning enligt plan	-19 818	-19 860
	-298 495	-278 677
Redovisat värde vid årets slut	39	19 857

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	382 322	69 401
Skattekonto	514	4 038
Övrigt	0	7 035
	382 836	80 474

Not 8 Kassa och bank

SEB	100 915	4 160
SEB	10 361	10 189
Summa	111 276	14 349

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Villkorsändr.dag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,64%	2 311 080		2 311 080
SEB	2025-06-28	3,48%	1 000 000		1 000 000
SEB	2025-06-28	3,48%	500 000		500 000
SEB	2025-10-28	3,60%	900 000		900 000
SEB	2025-12-28	3,64%	400 000		400 000
SEB	2025-10-28	3,60%	150 000		150 000
SEB	2025-06-28	3,48%	95 000	37 500	132 500
SEB	2025-04-28	3,60%	700 000		
Summa			6 056 080		5 393 580
Varav långfristig del					
Varav kortfristig del			6 056 080		5 393 580
Summa			6 056 080		5 393 580

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 086 100	5 461 100
Summa ställda säkerheter	6 086 100	5 461 100

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Anna Exell

Sigrid Jonsson

Charlotte Biesért

Joakim Bergman

Hampus Norman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

.....
Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

