

Brf Gobelängen nr 2

Årsredovisning 2025

Brf Gobelängen nr 2

Org.nr: 702000-7790

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Gobelängen nr 2, organisationsnummer 702000-7790, 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens säte är i Stockholm.

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

Fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Gustaf Gast
Ledamot	Anette Holmlund
Ledamot	Karin Haraldsson
Ledamot	Maj-Britt Gissle
Ledamot	André Westlin

Styrelse

Extern revisor	Thomas Borg
----------------	-------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Strömfalk sammankallande.

Information om fastigheten

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1913 kvm, varav 1731 kvm bostadsrättsyta och 82 kvm hyreslägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

I fastigheten finns tillgång till bastu, föreningsrum och hobbyrum.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	29
2 rok	14
Summa	43

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	1
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter:	45
--	-----------

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²
2	100

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-02-12
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grävarbeten i trädgården	2021	Borttag av stubbe och förberedelse för el.
Ny belysning utomhus	2021	Nya armaturer på fasad och i cykelhus.
Återställande av plattorna framför porten	2021	
Fasadtvätt	2022	Tvätt av balkonger och plåtyta.
Byte undercentral	2022	I samband med detta även stamventiler.
Renovering tak och balkonger	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	Åtgärder efter kontrollen är utförda.
Stamspolning	2025	
Reparation av rör i källaren	2025	Akut upptäckt fel.
Injustering av värmesystemet	2025	
Infodring av rörsystemet i källaren	2026	Större åtgärd utanför plan.
Fasadtvätt	2026	
Renovering/målning av källarutrymmen	2027	
Renovering av trapphuset	2027	
Byte frånluftsfläkt för ventilationen	2029	
Renovering takbalkong	2031	
Stamspolning	2031	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning utfördes utan anmärkning.
Injustering av värmesystemet och byte av termostater i samtliga lägenheter utfördes.
Stamspolning utfördes.
Vid felsökning av avloppet upptäcktes ett hål i ett rör i källaren och reparation av röret utfördes.
Under början på 2026 utfördes infodring av rören i källaren. Detta behövde göras som en akut åtgärd för att undvika fler akuta fel i rörsystemet.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelse skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 53

43 bostadsrätter

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 111	2 074	1 945	1 601
Årsavgifter, tkr	1 800	1 764	1 649	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	107	123	- 155
Soliditet ¹ , %	11	11	9	10
Räntekänslighet, %	3	3	4	5
Energikostnad/kvm totalyta	318	277	290	273
Sparande/kvm totalyta	207	173	219	84
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 420	3 435	3 449	3 463
Skuldsättning/kvm totalyta	3 095	3 108	3 121	3 134
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 040	1 019	953	762
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	84	82

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 128	1 711 920	777 626	- 1 979 998	106 632	765 308
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000		0
Balanseras i ny räkning				106 632	- 106 632	0
Årets resultat					60 830	60 830
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	900 626	- 1 996 366	60 830	826 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 996 366
Årets resultat	60 830
Totalt	- 1 935 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 98 531
Balanseras i ny räkning	- 1 960 005
Totalt	- 1 935 536

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 110 999	2 074 456
Summa rörelseintäkter		2 110 999	2 074 456

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 227 453	-1 082 670
Administration och förvaltning	4	-296 483	-312 510
Personalkostnader	5	-75 882	-76 475
Avskrivningar		-236 352	-224 582
Summa rörelsekostnader		-1 836 170	-1 696 237

RÖRELSERESULTAT

274 829 **378 219**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-23	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 976	-271 706
Summa finansiella poster		-213 999	-271 587

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

60 830 **106 632**

RESULTAT FÖRE SKATT

60 830 **106 632**

ÅRETS RESULTAT

60 830 **106 632**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 262 936	6 322 680
Inventarier, verktyg och installationer	8	133 150	35 116
Summa materiella anläggningstillgångar		6 396 086	6 357 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 396 086	6 357 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 129	17 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 909	114 874
Summa kortfristiga fordringar		126 038	132 064
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		825 500	717 586
Summa kassa och bank		825 500	717 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		954 338	852 450
SUMMA TILLGÅNGAR		7 350 424	7 210 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 861 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		900 626	777 626
Summa bundet eget kapital		2 761 674	2 638 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 996 366	-1 979 998
Årets resultat		60 830	106 632
Summa fritt eget kapital		-1 935 536	-1 873 366
SUMMA EGET KAPITAL		826 138	765 308
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 920 760	5 945 644
Leverantörsskulder		255 804	101 407
Skatteskulder		12 826	16 594
Övriga skulder		54 500	108 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 396	273 222
Summa kortfristiga skulder		6 524 286	6 444 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 350 424	7 210 246

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	274 829	378 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 352	224 582
Summa	511 181	602 801
Erhållen ränta	-23	119
Erlagd ränta	-213 976	-271 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297 182	331 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	6 026	-19 796
Förändring av rörelseskulder	104 232	-18 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 440	292 815
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-274 642	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 642	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-24 884	-24 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 884	-24 884
Årets kassaflöde	107 914	267 931
Likvida medel vid årets början	717 586	449 655
Likvida medel vid årets slut	107 914	717 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme,sanitet (VS)	50 år
EL	35 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	50 år
Soprum	30 år
Fastighetsförbättring	34 år
Tvättmaskin	10 år
Mangel	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 799 577	1 764 290
Hysesintäkter bostäder	105 563	105 563
Hysesintäkter lokaler	91 274	90 094
Bredband	114 585	114 509
Totalt nettoomsättning	2 110 999	2 074 456

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	74 710	52 071
Uppvärmning	422 327	379 470
Vatten och avlopp	112 030	98 568
Sophämtning	36 957	45 496
Hiss	14 884	13 700
Obligatoriska besiktningar/OVK	0	108 853
Brandskydd	0	26 317
Radonmätning	0	11 363
Fastighetsskötsel	38 524	40 641
Fastighetsstäd	91 205	37 227
Matthyra	2 933	2 896
Trädgårdsskötsel	0	21 339
TV	78 484	78 100
Fastighetsförsäkring	55 357	52 097
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 140	80 070
Reparationer	117 371	34 462
Underhåll	98 531	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 227 453	1 082 670

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 810	0
Arvode ekonomisk förvaltning	77 060	79 470
Arvode teknisk förvaltning	60 615	66 329
Revisionsarvode	10 125	9 950
Tele- och datakommunikation	116 820	117 610
IT-tjänster	3 688	3 688
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 017	12 612
Konsultarvode	7 276	3 272
Bankkostnader	5 657	2 973
Övriga kostnader	2 415	16 607
Totalt administration och förvaltning	296 483	312 510

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	15 882	16 475
Totalt personalkostnader	75 882	76 475

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	-23	119
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-23	119

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	10 941 975	10 941 975
Anskaffningsvärde mark	342 800	342 800
Inköp	156 938	0
Utgående anskaffningsvärden	11 441 713	11 284 775
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 962 095	- 4 745 413
Årets avskrivningar	- 216 682	- 216 682
Utgående avskrivningar	-5 178 777	-4 962 095
Utgående redovisat värde	6 262 936	6 322 680
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 828 000	21 432 000
Taxeringsvärde mark	32 228 000	36 240 000
	55 056 000	57 672 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Inköp	117 704	0
Utgående anskaffningsvärden	239 720	122 016
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 86 900	- 79 000
Årets avskrivningar	- 19 670	- 7 900
Utgående avskrivningar	- 106 570	- 86 900
Utgående redovisat värde	133 150	35 116

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-02	3,5 %	634 309	641 093
Handelsbanken	2026-03-30	3,5 %	748 557	748 557
Handelsbanken	2026-03-03	3,5 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-02-05	3,5 %	763 425	771 525
Handelsbanken	2026-03-03	3,5 %	789 469	799 469
Handelsbanken	2026-03-10	3,5 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2026-01-14	3,5 %	685 000	685 000
Handelsbanken	2026-03-17	3,5 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 920 760	5 945 644
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 920 760	-5 945 644
			0	0

Lån som har slutförfallo dag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 530 400	5 530 400
Summa:	5 530 400	5 530 400

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-21

Gustaf Gast

Anette Holmlund

Karin Haraldsson

Maj-Britt Gissle

André Westlin

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

Thomas Borg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 21:48

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 11.05.2026 20:28

DOCUMENT ID:

r1Z0Js11Gx

ENVELOPE ID:

HyWCKj1kGx-r1Z0Js11Gx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Gobelängen nr 2.pdf
14 pages

SHA-512:

d1db63275fbc8a0cda55fa31805e6730670cb8be84bb6f
42e532ff498f6494975bb887570c6fa810aec73bea8153b
2a6de986012500f1d4bfaddf736db007279

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Einy Anette Margareta Holmlund holmlundanette@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:32 11.05.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/01) IP: 98.128.228.227
MAJ-BRITT HELENA GISSLE majbrittgissle@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 22:12 11.05.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/29) IP: 176.10.144.155
Karin Anna Haraldsson karinharald@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 04:34 12.05.2026 04:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/15) IP: 98.128.229.86
ANDRÉ WESTLIN andreskoog@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 23:36 13.05.2026 23:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/29) IP: 155.4.221.181
GUSTAF GAST gustaf.gast@icloud.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 05:14 18.05.2026 05:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/20) IP: 104.28.31.64
THOMAS BORG thomas@redovisningsborg.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:48 18.05.2026 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 212.100.101.196

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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.

