



Årsredovisning 2024

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningens status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-16.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-07-04.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningens fastighet

Sleipner 12 förvärvades 1986-11-02 i S:t Matteus församling i Stockholms innerstad (Vasastan) belägen på Vanadisvägen 23 och Upplandsgatan 87.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på sex våningar, ritat av arkitektfirman Dorph & Höög. Fastigheten byggdes 1908-1911. Föreningen äger marken.

Byggnadens totala yta uppgår till 2 899 kvm, varav 2 391 kvm utgör lägenhetsyta och 508 kvm lokalyta. I fastigheten finns 28 lägenheter, varav 27 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Antalet hushåll med bostadsrätt är 24 eftersom hushåll i tre fall innehar två bostadsrätter.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Lokalavtal i föreningen är:

Kemtvätt, avtal till 2027-09-30.

Bilverkstad, avtal till 2028-03-31.

Butik, serietidningar mm, avtal till 2025-12-20.

Kontor, marknadsföring, marknadsplanering och sökordsoptimering, avtal till 2026-12-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index och fastighetsskattklausuler.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat försäkring till fullvärde hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2024 till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Elg
AS
AK OK

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2024 är 115 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 891 000 kr och markvärde 80 830 000 kr. Ny fastighetstaxering görs vart tredje år. Den senaste gjordes år 2022. Värdeåret är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-12-31.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastighetsägarna avseende fastighetsskötsel och kontroll av fjärrvärmeanläggningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonder sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna och uppgår till minst 15 900 kr per år.

I enlighet med stadgarna och styrelsebeslut görs sedan år 2008 en årlig avsättning till balkongfond (fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrättshavarna) med ett belopp motsvarande 1,5 procent av årets prisbasbelopp per balkong anskaffad av bostadsrättshavare. Finansieringen av denna avsättning sker genom ett särskilt tillägg i årsavgiften för respektive balkonginnehavare och fördelas lika mellan de berörda bostadsrätterna. Antalet balkonger uppgår till 15.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	David Edler	kassör
	Lars Karlsson	sekreterare
	Henric Sars	
Suppleanter	Mats Bergström	
	Fadi Hannah	
	Henrik Nygren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

2 Gex HS
dk Oe

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 stycken, som utgör en del av arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Henning Lindberg

Patricia Davidsson

suppleant

Valberedning

Gunilla Hedlin

Susanne Nygren

sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna till medlemmarna höjdes från och med 1 januari 2024 med 5 %. Senaste höjningen innan dess genomfördes 2018.

En av de största underhållsåtgärderna som planeras i närtid är relining av avloppstamledning i bottenplattan av fastigheten. Denna åtgärd planeras att genomföras år 2025 varför inga större underhållsarbeten har genomförts under året. Inga nya lån planeras för att genomföra arbetet utan likvida medel har, för att erhålla högre ränta, satts in i s.k. placeringskonton med fast bindningstid hos SBAB. Under året har offerter för arbetet med relining tagits in från ett antal leverantörer. Styrelsen har anlitat Fastighetsägarna för att bistå med kontraktsskrivandet, avtal har tecknats med Röranalys.

Reparation, underhåll och övriga genomförda arbeten

- Rensning av ventilationsrör i 2 lägenheter plan 1 Vanadisvägen
- Inoljning av spalje på innergården
- Målning av metalluckor i fasaden mot gatan
- Reparation av läckande rör vid värmeanläggningen
- Reparation av stamledning mellan kontorslokalen och bilverkstaden
- Byte kantarreglar på entréportarna
- Reparation efter inbrottsförsök till förrådsdörr Vanadisvägen invid gårdsdörren
- Uppsättning av brandvarnare i trappuppgångar och i tvättstuga

Diskussion med lokalhyresgästen för kemtvätten har fortsatt även under det gångna året och möten har hållits inför utlovade ombyggnationer av lokalen för att åtgärda problem med störande ljud från tvätterverksamheten. Försök att eliminera stomljud från kompressorn har genomförts.

Ett av lånen har amorterats med 300 000 sek.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad.

Föreningens resultat för år 2024 är 690 076 kr vilket kan jämföras med resultatet för 2023 på 499 673. Skillnaden mellan åren beror på högre rörelseintäkter 2024 p.g.a. höjda årsavgifter samt högre lokalhyresintäkter som indexuppräknades med 6,5% och omförhandling av ett lokalhyreskontrakt 2023 med helårseffekt 2024. Externa kostnader var lägre 2024 och ränteintäkterna var högre än 2023.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt. Totala likviditeten har ökat jämfört med föregående år.

EGK MS
MK Da

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 0 (4) medlemmar tillträtt samt 0 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (4) överlåtelse. Medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning av 3 lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelse 2024 debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 432,50 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 573 kr.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 168	2 052	1 965	1 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	690	495	103	172
Soliditet (%)	44,56	38,04	32,59	30,84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	459	437	437	437
Insats/kvm, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	4,07	1,47	0,87
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	172	156	139	144
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	28	23	19	18
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20	24	33	28
Lokalhyresintäkt/kvm, kr	407	383	347	332
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 973	2 101	2 230	2 444
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 587	1 690	1 794	1 966
Sparande per kvm (kr/kvm)	308	258	224	257
Räntekänslighet (%)	4,30	4,81	5,10	5,59
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	203	191	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,78	48,52	51,21	51,50

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Lokalhyresintäkt/kvm

Intäkter för lokaler inklusive fastighetsskatt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

SG HS
JLM OG

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm

Totalyta (2 899 kvm) = lägenhetsyta (2 391 kvm inkl hyresrätten) + lokalyta (508 kvm)

SK Styrelse MS
OK

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 896 606	176 789	127 200	-2 162 263	494 932	3 533 264
Disposition av föregående års resultat:			15 900	479 032	-494 932	0
Inbetalning till balkongfonden		12 892				12 892
Årets resultat	4 896 606	189 681	143 100	-1 683 231	690 076	690 076
					690 076	4 236 232

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 683 231
årets vinst	690 076
	-993 155

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	15 900
i ny räkning överföres	-1 009 055
	-993 155

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials: *AK*, *Ey*, *MS*, *aa*

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 168 447	2 051 996
Övriga rörelseintäkter		25 772	48 645
Summa rörelseintäkter		2 194 219	2 100 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 058 384	-1 076 589
Övriga externa kostnader	4	-55 699	-103 226
Personalkostnader	5	-56 165	-56 165
Avskrivningar		-185 529	-185 529
Summa rörelsekostnader		-1 355 777	-1 421 509
Rörelseresultat		838 442	679 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 032	21 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 398	-205 492
Summa finansiella poster		-148 366	-184 200
Resultat efter finansiella poster		690 076	494 932
Årets resultat		690 076	494 932

KK EG NS
OK

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	6 935 109	7 086 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	142 869	167 680
Inventarier, verktyg och installationer		153 055	162 773
Summa materiella anläggningstillgångar		7 231 033	7 416 562
Summa anläggningstillgångar		7 231 033	7 416 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5	0
Övriga fordringar	8	407 574	810 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 853	44 764
Summa kortfristiga fordringar		467 432	855 179

Kassa och bank

Kassa och bank	10	1 809 231	1 015 386
Summa kassa och bank		1 809 231	1 015 386
Summa omsättningstillgångar		2 276 663	1 870 564

SUMMA TILLGÅNGAR

9 507 697

9 287 127

OK per 24 HS

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 896 606

4 896 606

Balkongfond

189 681

176 789

Fond för yttre underhåll

143 100

127 200

Summa bundet eget kapital

5 229 387

5 200 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 683 231

-2 162 263

Årets resultat

690 076

494 932

Summa fritt eget kapital

-993 156

-1 667 331

Summa eget kapital

4 236 231

3 533 264

Långfristiga skulder

Övriga skulder

185 830

185 830

Summa långfristiga skulder

185 830

185 830

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

4 600 000

4 900 000

Förskott från kunder

10 000

14 741

Leverantörsskulder

88 431

79 262

Skatteskulder

6 011

12 801

Övriga skulder

3 252

973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

377 942

560 256

Summa kortfristiga skulder

5 085 636

5 568 033

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 507 697

9 287 127

Ordningsnummer 148

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	690 076	494 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	185 529	185 529
Betald skatt	-6 845	-12 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	868 760	668 275

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 406	6 055
Förändring av leverantörsskulder	9 169	13 657
Förändring av kortfristiga skulder	-484 568	-523 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 949	164 897

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	60 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	60 245

Årets kassaflöde	390 949	225 142
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 782 374	1 557 232
Likvida medel vid årets slut	2 173 323	1 782 374

09.12.24 HS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år
Installationer	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 070 301	1 019 328
Hysesintäkter, bostäder	97 872	93 082
Hyror lokaler	882 433	824 990
Fastighetsskatt lokaler	67 210	67 210
Övriga tillägg	281	8
Kabel-TV och bredband	50 350	47 378
	2 168 447	2 051 996

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel- TV (grundutbud).

De AK Ely HS

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	44 298	59 916
Städkostnader	36 536	36 356
Snöröjning/sandning	10 189	9 851
Serviceavtal	7 887	14 340
Hisskostnader	11 456	12 592
Reparationer	29 420	30 461
Planerat underhåll	16 121	66 145
Fastighetsel	58 736	69 452
Uppvärmning	499 617	452 352
Vatten och avlopp	81 218	66 483
Avfallshantering	33 800	29 744
Försäkringskostnader	45 042	40 956
Kabel-tv	25 224	23 341
Bredband	38 778	44 233
Fastighetsskatt	67 210	67 210
Kommunal fastighetsavgift	45 640	44 492
Fast.skatt/avgift ändrad tax.	1 850	0
Förbrukningsmaterial	5 361	8 665
	1 058 383	1 076 589

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hemsida	1 583	2 014
Föreningsgemensamma kostnader	1 520	1 376
Ekonomisk förvaltning	44 041	42 203
Bankkostnader	360	405
Underhållsplan	0	36 172
Övriga poster	8 195	21 056
	55 699	103 226

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	6 165	6 165
	56 165	56 165

Da an Ely HS

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Ingående avskrivningar	-4 633 624	-4 482 624
Årets avskrivningar	-151 000	-151 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 784 624	-4 633 624
Utgående redovisat värde	6 935 109	7 086 109
Taxeringsvärden byggnader	34 891 000	34 891 000
Taxeringsvärden mark	80 830 000	80 830 000
	115 721 000	115 721 000
Taxeringsvärden bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden lokaler	6 721 000	6 721 000
	115 721 000	115 721 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 314	379 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 314	379 314
Ingående avskrivningar	-211 634	-186 823
Årets avskrivningar	-24 811	-24 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 445	-211 634
Utgående redovisat värde	142 869	167 680

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 482	43 427
Avräkningskonto förvaltare*	364 092	766 988
	407 574	810 415

*Fodran avser tillgodohavande på föreningens klientkonto i Danske Bank. Kontot ingår i Koncern Cash Pool och förvaltas av Fastum, föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen har ett eget underkonto som är skilt från Fastum ABs övriga redovisning.

Da *AK* *EG* *WS*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	7 620	6 942
Kabel-TV	6 373	6 129
Ekonomisk förvaltning	11 422	10 913
Funktionskontroll fjärrvärme	7 150	0
Förutbetalat bredband	6 131	8 503
Förutbetalat serviceavtal hiss	9 158	8 381
Ränteintäkter	11 471	3 896
Hemsida	528	0
	59 853	44 764

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB bank	1 809 231	1 015 386
	1 809 231	1 015 386

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,980	3-månader	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2,962	3-månader	2 300 000	2 600 000
			4 600 000	4 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 600 000	4 900 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 600 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	6 328	10 567
Elkostnader	5 999	12 366
Värmekostnader	67 880	69 266
Renhållningskostnader	8 705	6 837
Vatten- och avlopp	13 658	11 409
Serviceavtal	5 504	0
Förutbetalda avgifter och hyror	269 868	449 811
	377 942	560 256

Handwritten signature: Or LK Eg HS

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Relining av stamledning som går genom bottenplattan kommer att genomföras 2025.

I samband med det kommer även ett så kallat råttstopp att installeras.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) ska enligt plan genomföras 2025.

Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men ytterligare stambyten initierade av föreningen kommer att göras i närtid. I samband med stambyten i källaren planeras asbestsanering att genomföras.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 900 000	7 900 000
	7 900 000	7 900 000

Stockholm 4/3 - 2025



Eva Gerlofson
Ordförande



Henric Sars



Lars Karlsson



David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats



Henning Lindberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning, i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12, avseende räkenskapsåret 2024.

Styrelsen har ansvarat för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma om stadgarna har efterlevts och om verksamheten i övrigt har bedrivits korrekt. Granskade material inkluderar, men är inte begränsade till, föreningens årsredovisning, fakturor, styrelseprotokoll och budgetering.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att:

- resultat- och balansräkning fastställs;
- resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att;
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 4/3 2025

Henning Lindberg

Henning Lindberg

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.