

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Farsta
Backe**

GUSTAVSBERG



ÅRSREDOVISNING

Brf Farsta Backe 2024

Organisationsnummer 769613–2716

Org. Nr 769613–2716

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Farsta Backe**

Org. Nr: 769613–2716

**Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Verksamheten	4
Föreningen äger och förvaltar	4–5

Föreningsfrågor och viktiga händelser

Styrelsens sammansättning	5
Revisorer	5
Valberedning	5
Trivsel- och trädgårdsgruppen	6
Nyhetsbrev	6
Föreningsstämma	6

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

Årsavgifter	7
Fastigheterna	7
Vår och höststädning	7
Inspektion av fastigheter	7
Egenkontroll enligt miljöbalken som fastighetsägare	7
Planerad verksamhet kommande år	7
Utförda underhåll tidigare år	8
Planerade åtgärder närmaste åren	8
Medlemsinformation	9

Föreningens ekonomi

	9
Flerårsöversikt	9
Förklaring nyckeltal	9–10
Upplysningar vid förlust	11
Sparande till framtida underhåll och investeringar	11
Förändringar i eget kapital	11
Resultatdisposition	12
Avsättning till yttre fond underhåll	12
Förslag till disposition av årets resultat	12

Föreningens ekonomiska ställning

	12–13
Kommentarer till årets resultat	13
Tilläggsupplysningar	13

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Redovisnings-och värderingsprinciper samt Not1

Noter 2-17	19–23
Revisionsberättelse	24–25
Signering Årsredovisning och Revisorsberättelse	26
Fullmakt	
Ordlista	



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farsta Backe med säte i Stockholm org.nr. 769613-2716 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gustavsberg 1:367	2006-02-09	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners, försäkringsbolag Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 936
42	p-platser	0
28	Carportar	0
Totalt 138 objekt		4 936

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 28 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Gustavsberg GA:41	G:A	717912-8199	68 / 336	Kör-och gångvägar, Samt gästparkeringsplatser inklusive kommunikationsytor, Dagvattenledningar med tillhörande tekniska anläggningar fram till kommunal dagvattenledning, Belysning(armaturer och ledningar, Elen för belysningen har ett eget abonnemang som mäts i mätarskåp).
Värmdö Gustavsberg GA:73	G:A	717912-8199	68 / 278	Gemensamhetslokal med uteplats och grönytor.
Värmdö Gustavsberg S:4	Samfällighet	717912-8199	24,460	Gemensamhetslokal
Värmdö Gustavsberg S:5	Samfällighet		0,202	Upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bertil Bäckström	Ordförande	2020-05-29
Hannu Johannes Havia	Ledamot	2013-11-22
Péter Kollárik	Ledamot	2021-05-26
Merja Tuulia Haapasaari	Ledamot	2022-06-13
Erik Hagström	Ledamot	2022-06-13
Nils Åke Sivert Andersson	Suppleant	2022-06-13
Camilla Mannerstedt	Suppleant	2023-05-24

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Bäckström och Erik Hagström.

Revisorer har varit: Robert Dohrman vald av föreningen samt Peter Bredenberg, suppleant, utsedda revisorer hos Dohrman Revision och Affärsutveckling AB.

Valberedning har varit: Sten Höge och Malena Kvarnström, vald vid föreningsstämman.

Trivsel-och trädgårdsgruppen:**Normalt anordnar de tre sammankomster:**

- " En vårstädning.
- " En höststädning.
- " En adventsmingel kväll vid julgranen med musik och glögg.

Nyhetsbrev

Styrelsens beslut och annan information meddelas de boende dels genom Nyhetsbrev, dels genom anslag i entréerna. Vi tillämpar digital distribution av nyhetsbrev och information i postfack till de medlemmar som så önskar. Fyra nyhetsbrev har sänts ut under 2024. Information ges också via föreningens hemsida www.farstabacke.se vilken uppdateras kontinuerligt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% from. 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-12.

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastigheterna

Vi har haft problem med IMD systemet, datainsamling till insamlingsenheten på Rekordvägen 10 har fungerat till och från. Felet låg i routern som vi har bytt ut.

Vi har installerat nytt styrsystemet för DUC, systemet styr värmen, belysning utomhus och har övervakningsfunktioner för bl.a. ventilation mm. Då det fasta telefonnätet lades ned 31 mars 24, så var vi tvungna att byta ut kommunikationssätt med DUC. Årliga kostnaden för kommunikationen är hög, med nytt styrsystem kunde vi anslutna till internet för kommunikation och det är gratis för oss.

Fastighetsbesiktningen som utfördes 2024 konstateras det att flertalet lampor i trapphusen inte fungerade som de ska, åtgärdat.

Fasad på Rekordvägen 7 lite mer "rödfärgad" jmf 2023.

Vår- och höststädning genomfördes i år.

Vid höststädningen rengjorde vi taken över entréerna på Rekordvägen 5 och 7. Pga. vädret kunde vi inte olja in träbänkarna mm. Tulpanlökar har planterats vid respektive entré.

Adventsmingel hölls vid julgranen med dryck och musik.

Inspektion av fastigheterna

Besiktning av fastigheterna görs löpande av styrelsen och husvärdarna bistår styrelsen i detta arbete. Besiktning genomfördes den 2024-10-12.

Egenkontrollprogram som fastighetsägare enligt miljöbalken

Vi har fortsatt vårt arbete med egenkontroll i allmänhet enligt miljöbalken.

Syftet är till stor del att utöka styrelsens kunskap och medvetenhet inom miljöbalkens områden, för att den ska kunna erbjuda en så pass bra boendemiljö som möjligt för sina medlemmar.

Planerad verksamhet för kommande år

Följande åtgärder är beställda/planerade:

- Radonmätning
- OVK troligtvis Q3.
- Byte luftfilter i lägenheter.

Finansiering: Åtgärderna beräknas kunna finansieras inom ramen för 2025 budget.

Utförda underhåll tidigare år

Årtal	Åtgärd
2015	Radonmätning
2017	Brandskyddsinventering
2019	OVK kontroll
2020	installation av IMD system för el
2020	Installation av Solpaneler på Rekordvägen 5 och 7
2020	Fasadtvätt av Rekordvägen 5 och 12
2021	Installation av 3 st laddstolpar med 6 uttag
2021	Målning av trä vid balkonger och uteplatser
2021	Staket Rekordvägen 12 målning och reparation
2022	Målning av taknockar på våra byggnader
2022	Nytt passersystem med nyckelbrickor
2022	Installation av snabbt bredband från Ownit och TV från Telia
2023	Brottsförebyggande arbete för våra vindar och förrådshus
2023	Komplettering av tak säkerheten med takbryggor och takstegar
2024	Installation av 3 laddstolpar
2024	Ny DUC styrning installerad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Radonmätning
2025	OVK kontroll
2026	Stamspolning
2027	Värmecentral byte värmeväxlare
2027	Kontroll styrsystem hissar
2027	Målning trapphus
2027	Carportar målning trä
2027	Plåttak tvätt och målning
2030	Målning vindskivor och taksprång

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	212	229	397	361	320
Skuldsättning, kr/kvm	9 631	9 832	10 094	10 276	10 542
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 631	9 832	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	290	263	164	185	190
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	922	862	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 072	1 031	931	932	928
Nettoomsättning, tkr	5 291	5 081	4 816	4 776	4 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-238	-280	526	395	5
Soliditet, %	66	66	65	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande:

(Här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning:

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta:

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet:

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad:

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter:

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %:

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm:

Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr:

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr:

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %:

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likvidpåverkande ökade räntor från omsatta lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 669 153 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 212kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvidamedel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	5 293 107
Rörelsekostnader	-4 140 958
Finansiella poster	-1 390 047
Årets resultat	- 237 898

Planerat underhåll	+ 131 588
Avskrivningar	+1 153 154
Årets sparande	1 284 742

Årets sparande per kvm total yta kr 212

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 140 000	0	0	35 140 000
Upplåtelseavgifter, kr	59 985 000	0	0	59 985 000
Underhållsfond, kr	3 271 531	0	549 412	3 820 943
S:a bundet eget kapital, kr	98 396 531	0	549 412	98 945 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 375 849	-279 832	-549 412	-2 205 092
Årets resultat, kr	-279 832	279 832	-237 898	-237 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 655 681	0	-787 310	-2 442 990
S:a eget kapital, kr	96 740 850	0	-237 898	96 502 953

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 588 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Avsättning yttre fond underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m². Fonderande medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 681 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 588 kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 655 680
Årets resultat, kr	-237 898
Reservation till underhållsfond, kr	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 588
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 442 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 442 990
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Kommentar till årets resultat

Resultat före avskrivningar är 2 305 303 kronor. Räntekostnaderna har ökat med 294 942 kronor jämfört med föregående år och drift-och underhållskostnaderna har minskat med 123 934 kronor. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten (föreningens möjligheter att betala löpande kostnader) är positivt med 669 153. Våra likvida medel uppgår till 4 396 386 kronor, en minskning med 371 734 kronor jämfört med föregående räkenskapsår.

För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter from. 2025-01-01 med 5%.

Efter avskrivning enligt rak/linjär avskrivningsmetod uppgår årets resultat till -237 988 kronor.

Tilläggsupplysningar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den sträcker sig 50 år framåt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering, styr avsättning till underhållsfonden.

Föreningen kommer att omsätta fyra lån på ca 33,1 milj. under 2025.

Större underhåll är inplanerat i underhållsplanen för närmaste åren

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning för 2025 med 5%.

Till följd av att rak avskrivning av byggnaderna görs från och med redovisningsår 2014 kommer föreningens resultat att påverkas negativt. För att få en rättvis bild av föreningens ekonomiska ställning ska denna bedömas utifrån redovisat kassaflöde och soliditet.

Kostnaden för avskrivning av byggnaden skall inte ligga till grund för beslut om avgiften enligt beslut vid extra stämma den 21 januari 2015 och årsstämman i april 2015.

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 291 407	5 080 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 700	6 400
Summa Rörelseintäkter		5 293 107	5 087 250

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 764 233	-2 888 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 449	-87 582
Personalkostnader	Not 6	-137 122	-146 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 153 154	-1 151 882
Summa Rörelsekostnader		-4 140 958	-4 274 098

Rörelseresultat

	1 152 149	813 152
--	------------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	99 397	101 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 489 444	-1 194 502
Summa Finansiella poster		-1 390 047	-1 092 983

Resultat efter finansiella poster

	-237 898	-279 832
--	-----------------	-----------------

Resultat före skatt

	-237 898	-279 832
--	-----------------	-----------------

Årets resultat

	-237 898	-279 832
--	-----------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	140 476 099	141 578 366
Summa Materiella anläggningstillgångar		140 476 099	141 578 366
Summa Anläggningstillgångar		140 476 099	141 578 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	179	-371
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 124 801	1 413 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	202 199	247 657
Summa Kortfristiga fordringar		1 327 179	1 660 555

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 393 152	1 476 045
Summa Kassa och bank		2 393 152	1 476 045
Summa Omsättningstillgångar		4 720 330	5 136 600

Summa Tillgångar		145 196 429	146 714 966
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 125 000	95 125 000
Fond för yttre underhåll	3 820 943	3 271 531
Summa Bundet eget kapital	98 945 943	98 396 531

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 205 092	-1 375 849
Årets resultat	-237 898	-279 832
Summa Ansamlad förlust	-2 442 990	-1 655 680

Summa Eget kapital**96 502 953 96 740 851**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 360 723	26 958 430
Summa Långfristiga skulder		14 360 723	26 958 430

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 179 664	21 571 957
Leverantörsskulder		184 873	306 204
Skatteskulder		10 572	13 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	-4 743	10 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	962 387	1 113 004
Summa Kortfristiga skulder		34 332 753	23 015 685

Summa Skulder**48 693 476 49 974 115****Summa Eget kapital och skulder****145 196 429 146 714 966**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 152 149	813 152
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 153 154	1 151 882
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	172 980	27 936
Erlagd ränta	-1 713 184	-894 608

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 048	-25 933
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-66 899	240 088

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 153	1 312 516
---	----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-50 887	0
---	---------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 887	0
---	----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-990 000	-1 295 000
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-990 000	-1 295 000
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	-371 734	17 516
-------------------------	-----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	4 768 120	4 750 604
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 396 386	4 768 120
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 778 406	4 551 360
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	174 790	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	360 800	369 648
	Hyror förbrukningsbaserad	13 632	182 626
	Hyror övrigt	2 200	0
	Övriga primära intäkter	7 829	10 554
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 337 657	5 114 188
	Avgiftsbortfall	0	-34 038
	Hysesbortfall	-46 250	700
	<i>Summa</i>	-46 250	-33 338
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 291 407	5 080 850
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 700	6 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 700	6 400

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-400 952	-349 202
	Snö och halk-bekämpning	-78 987	-116 712
	Reparationer	-92 610	-232 868
	Planerat underhåll	-131 588	-256 232
	Försäkringsskador	0	-22 274
	EI	-362 234	-369 398
	Uppvärmning	-649 955	-577 850
	Vatten	-418 609	-350 710
	Sophämtning	-185 248	-172 341
	Fastighetsförsäkring	-44 577	-40 213
	Kabel-TV och bredband	-165 036	-142 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 840	-108 052
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 597	-126 540
	Övriga driftkostnader	0	-23 655
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 764 233	-2 888 167
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 238	-5 634
	Administrationskostnader	-13 874	-24 366
	Extern revision	-33 750	-25 000
	Medlemsavgifter	0	-6 710
	Föreningsverksamhet	-9 019	-7 437
	Övriga förvaltningskostnader	-27 568	-18 435
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 449	-87 582
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-114 300	-111 450
	Sociala avgifter	-22 822	-35 018
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 122	-146 468
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 908	7 080
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	96 489	94 439
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	99 397	101 519

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 488 519	-1 193 228
	Övriga räntekostnader	-925	-1 274
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 489 444	-1 194 502
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 559 522	124 559 522
	Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	Årets investeringar	50 887	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	153 610 409	153 559 522
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 981 156	-10 829 275
	Årets avskrivningar	-1 153 154	-1 151 882
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 134 310	-11 981 156
	<i>Utgående redovisat värde</i>	140 476 099	141 578 366
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	110 000 000	110 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 675 000	57 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 675 000	57 675 000
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	179	-371
	<i>Summa Kundfordringar</i>	179	-371
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 003 234	1 292 075
	Övriga fordringar	121 567	121 194
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 124 801	1 413 269

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	73 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 199	174 074
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 199	247 657

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	2 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	2 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	2 379 847	1 462 300
Bankkonto 7	13 305	13 745
Summa Kassa och bank	2 393 152	1 476 045

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,7%	2025-11-28	15 376 000	160 000
Swedbank	3,97%	2026-04-24	14 360 723	160 000
Swedbank	0,66%	2025-09-25	9 645 495	100 000
Swedbank	1,01%	2025-04-25	2 965 237	100 000
Swedbank	3,54%	2025-03-28	5 192 932	0
			47 540 387	520 000

Långfristig del	14 200 723
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	33 179 664
Kortfristig del	33 339 664
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	520 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	-16 834	0
Övriga kortfristiga skulder	12 091	10 691
Summa Övriga skulder	-4 743	10 691

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	440 366	387 679
	Upplupna räntekostnader	171 431	395 171
	Övriga upplupna kostnader	350 590	330 154
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	962 387	1 113 004

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Farsta Backe

Org.nr 769613–2716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Farsta Backe för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Farsta Backe för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värmdö den dag som framgår av min digitala underskrift nedan.

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL BÄCKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:00:11



ERIK HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:35:51



MERJA TUULIA HAAPASAARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:32:37



HANNU JOHANNES HAVIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:18:08



ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:59:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Farsta Backe signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT DOHRMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:03:36



HSB – där möjligheterna bor



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

[illegible]

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

