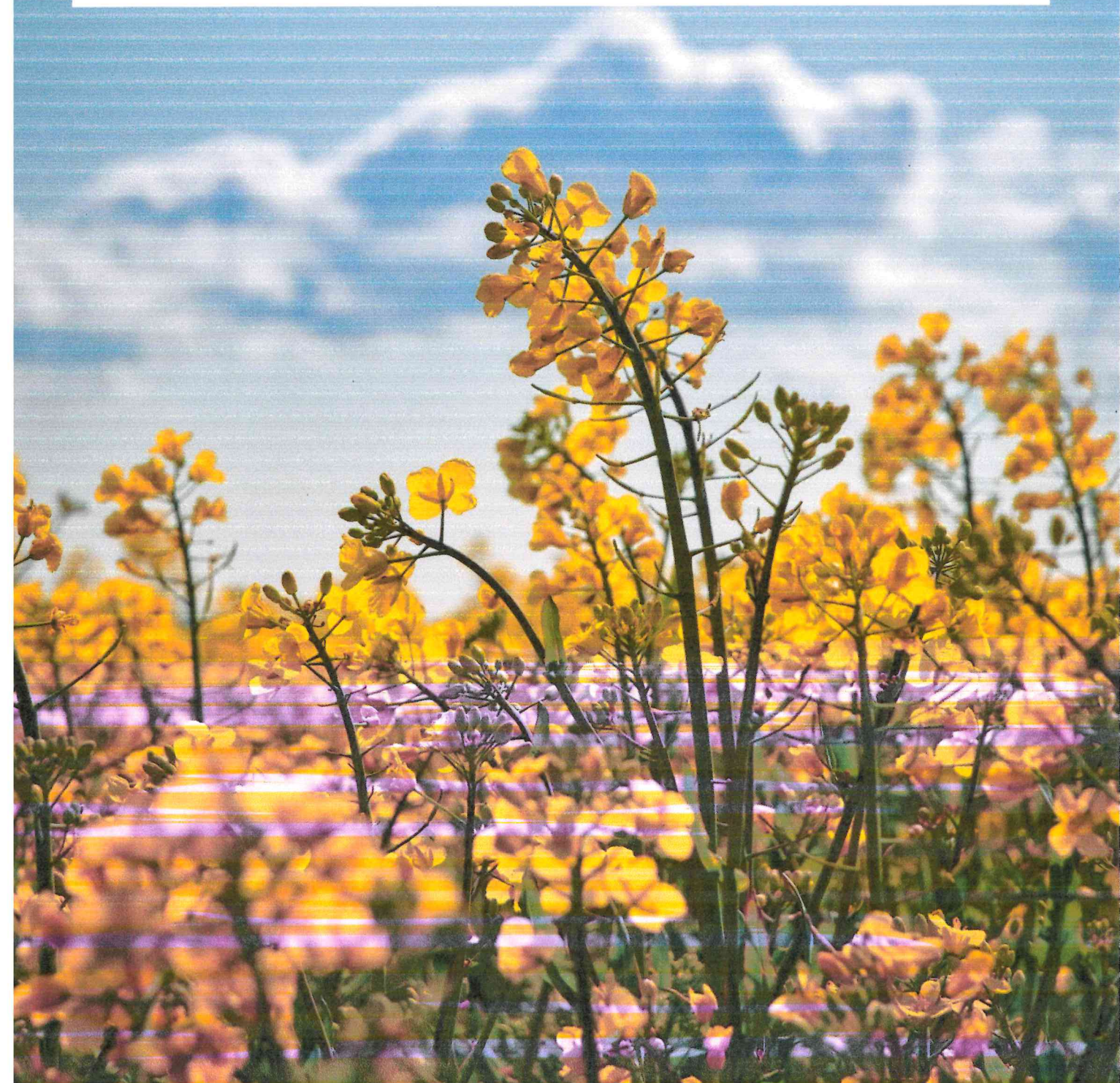


BRF UPPTÄCKTSRESANDEN 12

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Upptäcktsresanden 12**  
769615-3993

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 12 (769615-3993) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2006-11-09. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009-08-29 och godkändes hos Boverket 2009-09-04. Nuvarande stadgar registrerades 2021-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Upptäcktsresanden 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Petrejusvägen 47 och 49.

### Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Lennart Lundin	Ordförande (omval 2 år)
Thomas Lindqvist	Ledamot
Anton Samuelsson	Ledamot (omval 2 år)
Zuzanna Skwarlo	Ledamot (omval 2 år)

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisor

Auktoriserade revisor Marie Nordlander, Parameter Revision AB.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-19. På föreningsstämman deltog 7 medlemmar.

### Medlemsinformation

Föreningen har 13 bostadsrättslägenheter. Antalet medlemmar i föreningen har under året varit 17 st. Under året har ingen försäljning skett. Inga kapitaltillskott har heller gjorts under året.

### Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Upptäcktsresanden 12 i november 2009. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten byggdes 1939 och utgörs av ett flerbostadshus i tre våningar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 749 kvm, varav 686 utgör lägenhetsyta.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötsel sköts av Thomas Lindqvist EI AB.

**Utförda underhåll under 2022**

Inga.

**Planerade underhåll under 2023**

Inga planerade underhåll har ännu beslutats.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Brandkontoret AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

**Ekonomi**

Under år 2022 har ingen avgiftshöjning skett. För 2023 kommer avgiften att höjas med 10 %, p.g.a. ökade driftskostnader.

**Arvode**

Styrelsearvoden har utgått med totalt 10 000 kr.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	692	703	649	703
Resultat efter fin. poster (tkr)	68	44	82	123
Soliditet (%)	83,7	83,7	83,8	83,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 481 493	2 290 343	176 877	-1 578 179	43 639	15 414 173
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 300	1 300		
Balanseras i ny räkning				43 639	-43 639	
Årets resultat					67 611	67 611
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 481 493</b>	<b>2 290 343</b>	<b>175 577</b>	<b>-1 533 240</b>	<b>67 611</b>	<b>15 481 784</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 533 240
Årets resultat	67 611
<b>Totalt</b>	<b>-1 465 629</b>
Avsättning till yttre fond	64 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 530 429
<b>Summa</b>	<b>-1 465 629</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	692 349	702 633
Övriga rörelseintäkter	3	3 713	2 379
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>696 062</u>	<u>705 012</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-538 143	-570 099
Personalkostnader och arvoden	5	-11 021	-11 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 028	-44 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-593 192</u>	<u>-625 148</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>102 870</u>	<u>79 864</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		745	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 004	-36 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-35 259</u>	<u>-36 225</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>67 611</u>	<u>43 639</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>67 611</u>	<u>43 639</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>67 611</u>	<u>43 639</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	17 032 960	17 076 988
Summa materiella anläggningstillgångar		17 032 960	17 076 988
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 032 960	17 076 988
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		20 636	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 045	11 456
Summa kortfristiga fordringar		59 681	12 054
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		1 410 921	1 316 136
Summa kassa och bank		1 410 921	1 316 136
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 470 602	1 328 190
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 503 562	18 405 178



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 771 836	16 771 836
Fond för yttre underhåll		175 577	176 877
Summa bundet eget kapital		16 947 413	16 948 713
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 533 240	-1 578 179
Årets resultat		67 611	43 639
Summa fritt eget kapital		-1 465 629	-1 534 540
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 481 784</b>	<b>15 414 173</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 842 500	1 850 000
Summa långfristiga skulder		2 842 500	1 850 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	-	1 000 000
Leverantörsskulder		23 705	28 637
Skatteskulder		1 053	2 078
Övriga skulder		19 506	15 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 014	94 936
Summa kortfristiga skulder		179 278	1 141 005
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 503 562</b>	<b>18 405 178</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,25%	0,25%

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	600 964	600 964
Hyror	91 401	101 684
Övriga hyresintäkter	-16	-15
	<b>692 349</b>	<b>702 633</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	3 713	2 379
<b>Summa</b>	<b>3 713</b>	<b>2 379</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	36 037	37 981
Trädgårdsskötsel	1 202	1 085
Reparationer	3 456	1 815
El	115 486	58 519
Uppvärmning	134 161	155 150
Vatten	27 278	29 746
Sophämtning	10 822	11 266
Försäkringspremie	13 831	13 423
Tomträttsavgäld	71 625	106 025
Fastighetsavgift bostäder	19 600	18 967
Övriga fastighetskostnader	600	-
Kabel-tv/Bredband/IT	36 579	39 820
Förvaltningsarvode ekonomi	39 892	38 596
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	240
Panter och överlåtelse	595	3 273
Juridiska åtgärder	180	-
Övriga externa tjänster	26 798	29 194
	<b>538 142</b>	<b>545 100</b>
<b>Underhåll</b>		
Terrass	-	25 000
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>538 142</b>	<b>570 100</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala kostnader	1 021	1 021
	<b>11 021</b>	<b>11 021</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 611 893	17 611 893
-Mark		
	<b>17 611 893</b>	<b>17 611 893</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-534 905	-490 877
-Årets avskrivning enligt plan	-44 028	-44 028
	<b>-578 933</b>	<b>-534 905</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 032 960</b>	<b>17 076 988</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	8 600 000	7 000 000
Mark	13 000 000	8 800 000
	<b>21 600 000</b>	<b>15 800 000</b>
Bostäder	21 600 000	15 800 000
	<b>21 600 000</b>	<b>15 800 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	659 154	661 191
Avräkningskonto Fastighetsägarna	751 767	654 945
<b>Summa</b>	<b>1 410 921</b>	<b>1 316 136</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-11-01	1,25%	1 322 000		1 322 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,29%	992 500		1 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,25%	528 000		528 000
			<b>2 842 500</b>		<b>2 850 000</b>

Kortfristig del av låneskuld	-	-1 000 000
	<u>2 842 500</u>	<u>1 850 000</u>

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2022 redovisas som kortfristiga. Amortering har skett med 528 tkr under 2023.

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 258 000	5 258 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 258 000</b>	<b>5 258 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

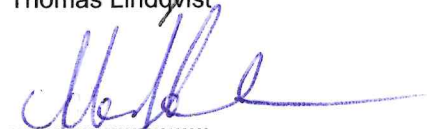
## Underskrifter

Stockholm 2023- 06-01


  
Lennart Lundin

  
Zuzanna Skwarlo

  
Thomas Lindqvist

  
Anton Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- 06-02

  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Upptäcktsresanden 12  
Org.nr. 769615-3993

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Upptäcktsresanden 12 för år 2022.

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 31 december 2022 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.

### 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 den 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. Den uppger, 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 upphöra med 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.

Parameter

## 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 Upptäcktsresanden 12 för år 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den

2023-06-02

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

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

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

### Förvaltningsberättelse

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

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

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

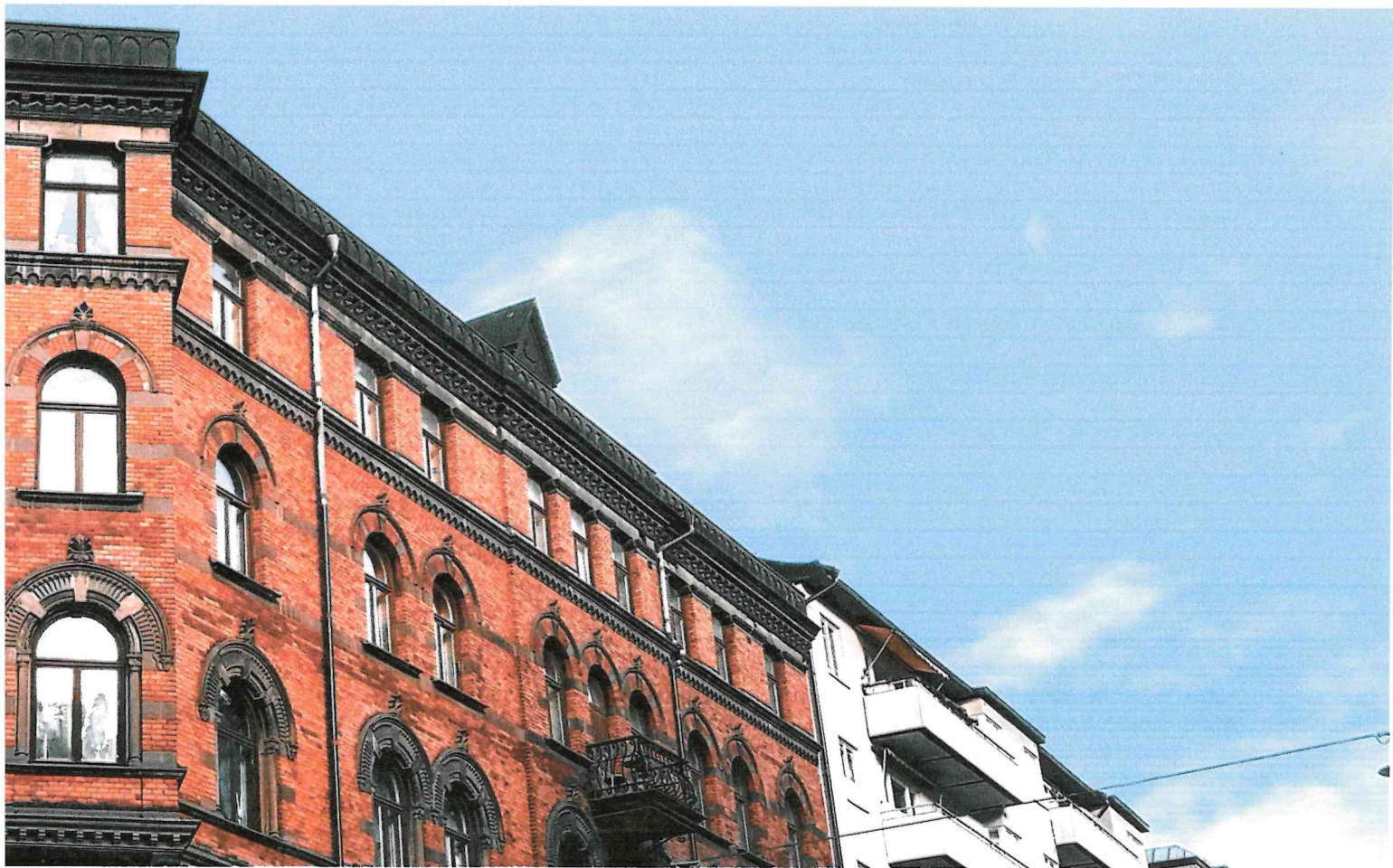
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

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

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





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

### Noter - tilläggsupplysningar

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

### Panter och eventalförpliktelser

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

### Revisionsberättelse

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