



Penneo dokumentnyckel: VCVX-2DY0S-AKDCU-2WVA1-K72ZB-UP5NQ

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Skatan 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skatan 7 med säte i Stockholm org.nr. 716419-8256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1987. Fastigheten köptes av Brf Skatan 7 den 1 oktober 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatan 7	2015-10-01	1916

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	195
3	förråd	12
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 219
9	garageplatser	0
Totalt 47 objekt		4 426

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mathias Berggren	Ordförande	2016-12-05	
Gabrielle Hemmerlind	Ledamot	2016-04-06	2024-01-24
Robert Sjöström	Ledamot	2021-10-07	2024-01-24
Magnus Nordin	Ledamot	2021-10-07	
Thomas Kullman	Ledamot	2015-09-22	
Victor Cunningham	Ledamot	2024-01-24	2025-05-14
Isabella Holmberg	Ledamot	2024-01-24	2024-08-19
David Gustafsson	Suppleant	2024-01-24	
Henrik Lundh	Suppleant	2021-10-07	
Carl Vernersson	Suppleant	2021-10-07	2024-01-24
Emil Albert Gleerup	Ledamot	2024-08-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Sebastian Carl Sollander vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 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 2015-10-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Takrenovering i samband med vindsbyggnation
2017	Fullständigt stambyte (vatten/VA)
2017	Renovering hissar (inklusive nya hissmotorer)
2017	Målning trapphus och källargångar
2018	Byggnation balkonger mot innergård
2018	Fönsterrenovering / Fönstermålning
2019	Tätning och renovering av innergård
2020	Nya entrémattor
2020	Tätning rökkanaler
2021	Installation radonsug i källaren
2021	Installation laddstationer i garage
2021	Relainig av avloppsstammar i källaren
2022	Fasadrenovering innergård

Föreningen planerar inte för några väsentliga renoveringsåtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	31	63	106	136	144
Skuldsättning, kr/kvm	10 045	10 045	10 045	10 405	10 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 510	10 510	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	230	206	189	186	159
Årsavgifter, kr/kvm	644	557	518	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	766	686	682	661
Nettoomsättning, tkr	3 624	3 263	3 036	3 019	2 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	-460	-296	-277	-213	-2 457
Soliditet, %	81	81	82	81	81

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 31 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	199 181 621	0	0	199 181 621
Upplåtelseavgifter, kr	20 555 183	0	0	20 555 183
Underhållsfond, kr	339 668	0	197 866	537 534
S:a bundet eget kapital, kr	220 076 472	0	197 866	220 274 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 683 962	-296 202	-197 866	-20 178 030
Årets resultat, kr	-296 202	296 202	-459 916	-459 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 980 164	0	-657 782	-20 637 946
S:a eget kapital, kr	200 096 308	0	-459 916	199 636 392

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 866 kr samt ianspråktagande skett med 44 000 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 980 164
Årets resultat, kr	-459 916
Reservation till underhållsfond, kr	-241 866
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 615 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 615 071

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 623 513	3 263 121
Övriga rörelseintäkter		31 950	117 913
Summa Rörelseintäkter		3 655 463	3 381 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 843 874	-1 756 933
Övriga externa kostnader	Not 4	-42 507	-36 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-530 380	-530 380
Summa Rörelsekostnader		-2 416 762	-2 324 117
Rörelseresultat		1 238 701	1 056 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 278	873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 701 895	-1 353 992
Summa Finansiella poster		-1 698 617	-1 353 119
Resultat efter finansiella poster		-459 916	-296 202
Resultat före skatt		-459 916	-296 202
Årets resultat		-459 916	-296 202

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 243 709 985 244 240 365

Summa Materiella anläggningstillgångar

243 709 985 244 240 365

Summa Anläggningstillgångar

243 709 985 244 240 365

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 748 5 748

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 951 089 1 018 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

107 798 107 940

Summa Kortfristiga fordringar

1 064 635 1 131 913

Kassa och bank

Kassa och bank

313 120 282 720

Summa Kassa och bank

313 120 282 720

Summa Omsättningstillgångar

1 377 755 1 414 633

Summa Tillgångar

245 087 740 245 654 998

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	219 736 804	219 736 804
Fond för yttre underhåll	537 534	339 668
Summa Bundet eget kapital	220 274 338	220 076 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-20 178 030	-19 683 962
Årets resultat	-459 916	-296 202
Summa Ansamlad förlust	-20 637 946	-19 980 164

Summa Eget kapital

199 636 392 **200 096 308**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	7 169 118	6 125 000
Summa Långfristiga skulder		7 169 118	6 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	37 171 000	38 215 118
Leverantörsskulder		122 840	139 469
Skatteskulder		240 328	242 224
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	250 374	251 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	497 688	585 682
Summa Kortfristiga skulder		38 282 230	39 433 690

Summa Skulder

45 451 348 **45 558 690**

Summa Eget kapital och skulder

245 087 740 **245 654 998**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 238 701 1 056 917

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 530 380 530 380

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

530 380 530 380

Erhållen ränta 3 278 873

Erlagd ränta -1 756 503 -1 364 685

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

15 856 223 485

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -142 -14 774

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -52 734 38 671

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-52 876 23 897

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-37 020 247 383

Årets kassaflöde

-37 020 247 383

Likvida medel vid årets början 1 296 189 1 048 807

Likvida medel vid årets slut 1 259 169 1 296 189

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. **I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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).

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 bredband/kabeltv 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 645 580	2 349 668
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	72 000	72 000
	Hyror lokaler	511 962	480 724
	Hyror garage och parkeringsplatser	312 180	277 350
	Hyror förbrukningsbaserad	-4 333	6 400
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	20 190	15 600
	Övriga primära intäkter	66 923	64 979
	Summa Bruttoomsättning	3 624 503	3 266 721
	Hysesbortfall	-990	-3 600
	Summa	-990	-3 600
	Summa Nettoomsättning	3 623 513	3 263 121

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-172 699	-115 380
	Reparationer	-86 327	-255 930
	Planerat underhåll	-66 875	-44 000
	EI	-106 365	-91 364
	Uppvärmning	-803 823	-733 373
	Vatten	-107 174	-85 741
	Sophämtning	-140 574	-110 626
	Fastighetsförsäkring	-69 143	-63 663
	Kabel-TV och bredband	-97 803	-92 962
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 820	-119 508
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 422	-44 386
	Övriga driftkostnader	-2 850	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 843 874	-1 756 933
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 356	-3 349
	Administrationskostnader	-5 222	-10 699
	Föreningsverksamhet	-25 129	-15 468
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-7 288
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 507	-36 804
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	441	433
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 837	440
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 278	873
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 699 517	-1 342 968
	Övriga räntekostnader	-2 378	-11 024
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 701 895	-1 353 992

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 557 000	79 557 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	169 059 000	169 059 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	248 616 000	248 616 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 375 635	-3 845 255
	Årets avskrivningar	-530 380	-530 380
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 906 015	-4 375 635
	Utgående redovisat värde	243 709 985	244 240 365
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 561 000	2 561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 305 000	4 305 000
	Summa	241 866 000	241 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 195 000	50 195 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	50 195 000	50 195 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	946 049	1 013 469
	Övriga fordringar	5 040	4 756
	Summa Övriga fordringar	951 089	1 018 225

Not 9 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>
Nordea	0,67%	2025-09-17	6 125 000	0
Nordea	3,54%	2025-09-30	21 046 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-02	10 000 000	0
Nordea	2,82%	2027-10-20	7 169 118	0
			44 340 118	0
Långfristig del			7 169 118	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 171 000	
Kortfristig del			37 171 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,96%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,67%	2025-09-17	6 125 000	0
Nordea	3,54%	2025-09-30	21 046 000	0
Nordea	3,25%	2025-05-02	10 000 000	0
Nordea	2,82%	2027-10-20	7 169 118	0
			44 340 118	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			37 171 000	
Kortfristig del			37 171 000	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Depositioner	204 750	204 750
Momsskuld	15 013	15 836
Övriga kortfristiga skulder	30 611	30 611
Summa Övriga skulder	250 374	251 196

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 704	241 566
	Upplupna räntekostnader	86 939	141 547
	Övriga upplupna kostnader	162 045	202 569
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	497 688	585 682

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Mathias Berggren

Magnus Nordin

Thomas Kullman

Emil Gleerup

Min revisionsberättelse är elektroniskt signerad

Sebastian Sollander

Av föreningen vald revisor Sebastian Sollander

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en 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. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 med mark och byggnader.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hans Thomas Kullman

Styrelseledamot

Serienummer: 6cd18994309063[...]4debfb55694f0

IP: 83.248.xxx.xxx

2025-06-11 15:37:38 UTC



Mathias Jesper Eric Berggren

Styrelseledamot

Serienummer: cb1071536a86ea[...]cbdb341d220f1

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-06-11 15:45:40 UTC



MAGNUS NORDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 2ff03ee63a8e81[...]c64444fa4f2dd

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-06-11 21:40:37 UTC



EMIL GLEERUP

Styrelseledamot

Serienummer: 868efc8442da5c[...]41aa44fd476c4

IP: 106.154.xxx.xxx

2025-06-11 22:34:01 UTC



Sebastian Carl Olof Sollander

Revisor

Serienummer: bec79d91651605[...]e169054895954

IP: 2.66.xxx.xxx

2025-06-12 07:10:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eu1.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.