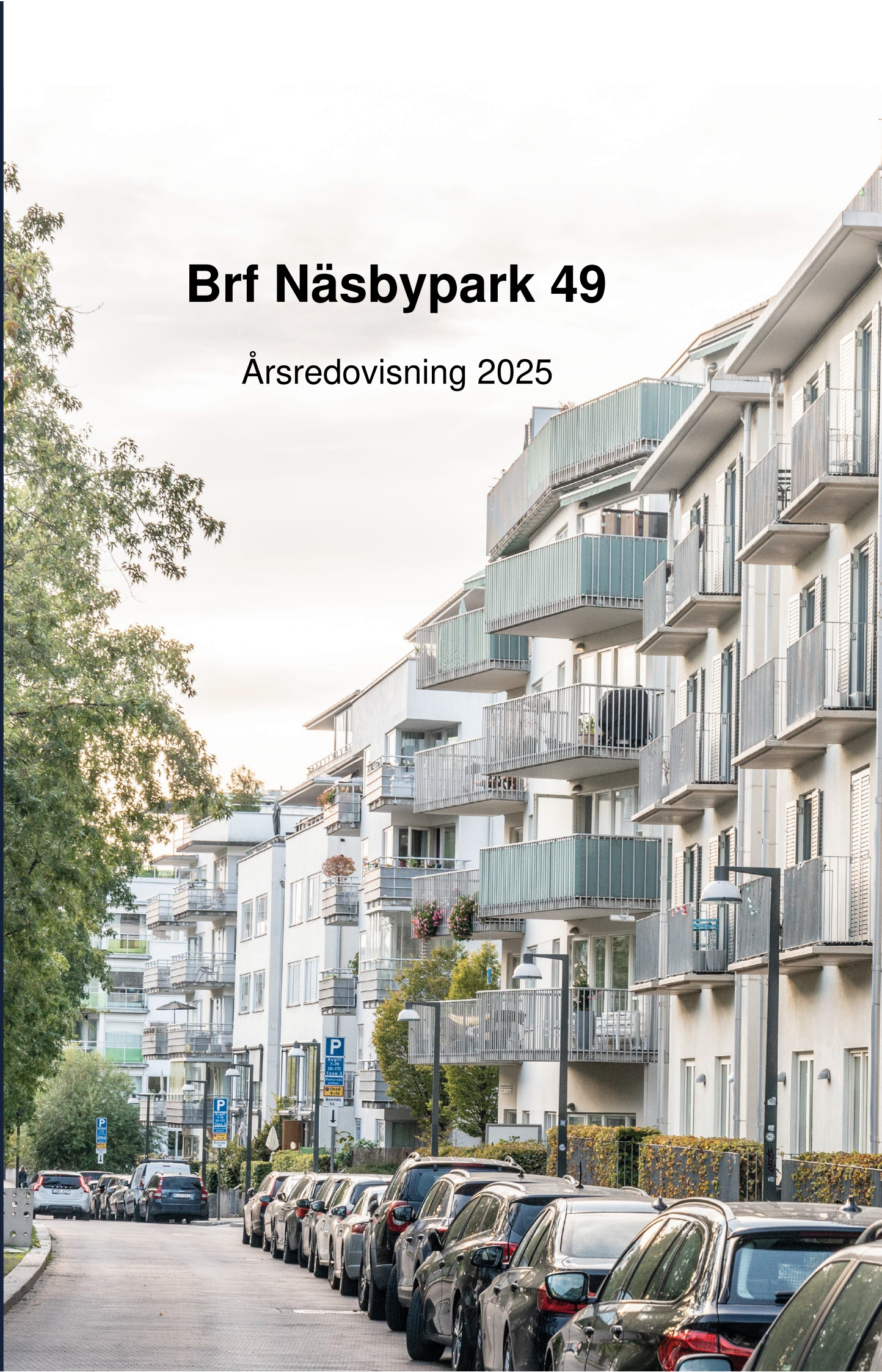
Brf Näsbypark 49

Årsredovisning 2025



Delagott FÖRVALTNING

Brf Näsbypark 49

Org.nr: 769612-8243

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

HkaUDZOMMx-rJaUvZOGGe

Styrelsen för Brf Näsbypark 49, organisationsnummer 769612-8243, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005.
Ekonomisk plan registrerades år 2010.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
If Skadeförsäkring AB

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075.

Styrelse

Ordförande	Ludvig Bergwall
Ledamot	Erik Linton
Ledamot	Elvira Wehtje
Ledamot	Aline Eklöf
Ledamot	Alexander Ström Engelberg

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern revisor	Jan Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Näsbypark 49

Föreningens adresser:

Slottsvägen 32, 34

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	68
2 rok	3	222
3 rok	5	404
4 rok	2	228
5 rok	1	138
Summa	**13**	**1 060**

Totalt antal bostadslägenheter: **13**

Lokaler
upplåtna med bostadsrätt

Antal	Total yta m²
1	85

Totalt antal lokaler: **1**

Totalyta (m²): **1 145**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 såldes lokalen och betalades till fullo. Detta har stärkt föreningens kassa men också bidragit till ökade intäkter.

Minskade räntekostnader och driftkostnader har bidragit till en balanserad ekonomi.

Medlemsinformation

14 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 15

13 bostadsrätter

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 148	1 237	907	853
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 63	- 267	- 623	- 307
Soliditet[1], %	72	72	72	72
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	87	91
Energikostnad/kvm totalyta	228	219	218	246
Sparande/kvm totalyta	158	145	-317	-23
Skuld/kvm totalyta	10 774	10 675	10 717	10 771
Räntekänslighet	11	10	14	16
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	1 034	1 032	748	669
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	11 638	10 675	10 717	10 771

För nyckeltalsdefinitioner se not.1 Redovisningsprinciper

Vissa nyckeltal är inte jämförbara med föregående år på grund av att lokalens yta har justerats.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningen möjlighet att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadsökningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital-tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 150 000	98 051	71 230	- 3 828 551	- 267 405	**32 223 325**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			74 082	-74 082		**0**
Balanseras i ny räkning				- 267 405	267 405	**0**
Årets resultat					- 63 127	**- 63 127**
Belopp vid årets utgång	**36 150 000**	**98 051**	**145 312**	**- 4 170 038**	**- 63 127**	**32 160 198**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 4 170 038
Årets resultat	- 63 127
Totalt	**- 4 233 165**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	273 231
Balanseras i ny räkning	- 4 506 396
Totalt	**- 4 233 165**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 148 395	1 236 942
Övriga rörelseintäkter		45 000	28 364
Summa rörelseintäkter		**1 193 395**	**1 265 306**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-393 308	-588 474
Administration och förvaltning	*4*	-104 134	-138 513
Personalkostnader	*5*	-7 040	0
Avskrivningar		-243 734	-243 734
Summa rörelsekostnader		**-748 216**	**-970 721**
RÖRELSERESULTAT		**445 179**	**294 585**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 303	-562 122
Summa finansiella poster		**-508 306**	**-561 990**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-63 127**	**-267 405**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-63 127**	**-267 405**
ÅRETS RESULTAT		**-63 127**	**-267 405**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	44 190 650	44 428 744
Övriga materiella anläggningstillgångar	*7*	28 201	33 841
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 218 851**	**44 462 585**
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrättslokal	*8*	0	430 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**430 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**44 218 851**	**44 892 585**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 977	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 771	14 765
Summa kortfristiga fordringar		**61 748**	**14 765**
Kassa och bank			
Kassa och bank		507 619	66 131
Summa kassa och bank		**507 619**	**66 131**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**569 367**	**80 896**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 788 218**	**44 973 481**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 248 051	36 248 051
Fond för yttre underhåll		145 312	71 230
Summa bundet eget kapital		**36 393 363**	**36 319 281**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 170 038	-3 828 551
Årets resultat		-63 127	-267 405
Summa fritt eget kapital		**-4 233 165**	**-4 095 956**
SUMMA EGET KAPITAL		**32 160 198**	**32 223 325**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	2 250 000	3 750 000
Summa långfristiga skulder		**2 250 000**	**3 750 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	10 085 854	8 633 545
Leverantörsskulder		49 489	144 799
Skatteskulder		55 852	53 207
Övriga skulder		5 500	8 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 325	160 146
Summa kortfristiga skulder		**10 378 020**	**9 000 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 788 218**	**44 973 481**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		445 179	294 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		243 734	243 734
Summa		**688 913**	**538 319**
Erhållen ränta		-3	132
Erlagd ränta		-508 303	-562 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**180 607**	**-23 671**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-46 983	43 628
Förändring av rörelseskulder		-74 445	-7 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**59 179**	**12 059**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Arets amortering		-47 691	-47 691
Försäljning bostadsrättslokal		430 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**382 309**	**-47 691**
Årets kassaflöde		**441 488**	**-35 632**
Likvida medel vid årets början		**66 131**	**101 763**
Likvida medel vid årets slut		**507 619**	**66 131**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen efter föreningens underhållsplan.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%):
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta.Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnader och mark	150	0,67
Ovriga materiella anläggningstillgångar	20	5,00

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 095 905	1 197 042
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	52 490	39 900
Totalt nettoomsättning	**1 148 395**	**1 236 942**

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader samt Kabel-TV/Bredband som debiteras separat. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget elavtal.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	185 187	177 375
Uppvärmning	33 213	22 038
Vatten och avlopp	42 733	54 662
Sophämtning	23 751	15 967
	284 884	**270 042**
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	0	5 461
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	4 551
	0	**10 012**
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	0	1 982
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	50 289	52 808
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 982	27 020
	79 271	**79 828**
Reparationer		
Reparationer	29 153	226 611
Totalt operativ drift och underhåll	**393 308**	**588 474**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	3 820	8 480
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 271	32 506
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	125	23 750
Revision		
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kommunikation		
IT tjänster	286	3 522
Tele- och datakommunikation	47 409	46 692
	47 695	**50 214**
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	313
Bankkostnader	4 694	2 746
Övriga administrativa kostnader	305	359
Övriga kostnader	6 724	7 647
	11 723	**11 064**
Totalt administration och förvaltning	**104 134**	**138 513**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	5 357	0
Sociala kostnader	1 683	0
	7 040	**0**
Totalt personalkostnader	**7 040**	**0**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 077 778	47 077 778
Utgående anskaffningsvärden	**47 077 778**	**47 077 778**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 649 034	- 2 410 940
Årets avskrivningar	- 238 094	- 238 094
Utgående avskrivningar	**-2 887 128**	**-2 649 034**
Utgående redovisat värde	**44 190 650**	**44 428 744**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 241 000	14 122 000
Taxeringsvärde mark	8 451 000	10 572 000
	24 692 000	**24 694 000**

Not 7. Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	112 801	112 801
Utgående anskaffningsvärden	**112 801**	**112 801**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 78 960	- 73 320
Årets avskrivningar	- 5 640	- 5 640
Utgående avskrivningar	**- 84 600**	**- 78 960**
Utgående redovisat värde	**28 201**	**33 841**

Not 8. Bostadsrättslokal

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	430 000	430 000
Försäljningar/utrangeringar	- 430 000	0
Utgående anskaffningsvärden	**0**	**430 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**430 000**

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 718 000	12 718 000
Summa:	**12 718 000**	**12 718 000**

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-06	3,800 %	3 077 854	3 125 545
Stadshypotek	2026-01-30	4,080 %	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,800 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2026-03-10	3,800 %	308 000	308 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,800 %	2 250 000	2 250 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,350 %	2 250 000	2 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			**12 335 854**	**12 383 545**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 085 854	-10 181 236
			2 250 000	**2 202 309**

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

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-22

Ludvig Bergwall

Erik Linton

Elvira Wehtje

Aline Eklöf

Alexander Ström Engelberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

JEF Holding AB
Jan Erik Forsberg

SEALED BY Verified HKAUDZOMMX-RJAUVZOGGE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.06.2026 13:54

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 23.06.2026 15:17

DOCUMENT ID:
rJaUvZOGGe

ENVELOPE ID:
HkaUDZOMMx-rJaUvZOGGe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Näsbypark 49.pdf
14 pages

SHA-512:
970ce7fe0d4f297584e84bf80ab555c937cf293b571040852f11b908f6eea13216f7d666fda737c4aa9fc3f75147096e10f3011e4e5c208e7da480817ae8498c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ALEXANDER STRÖM ENGE LBERG	**Signed**	**23.06.2026 15:34**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 2002/06/13)**
alexanderstromengelberg2@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 15:34	Low	IP: 83.191.113.185
LUDVIG BERGWALL	**Signed**	**23.06.2026 16:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1999/12/26)**
ludvig.bergwall@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 15:17	Low	IP: 217.208.10.243
ELVIRA WEHTJE	**Signed**	**23.06.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/06/08)**
sobakapeppar@gmail.com	Authenticated	23.06.2026 17:14	Low	IP: 94.191.137.161
ALINE CASILLAS EKLÖF	**Signed**	**24.06.2026 20:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/05/03)**
aline.eklof@gmail.com	Authenticated	24.06.2026 20:11	Low	IP: 172.226.48.45
ERIK LINTON	**Signed**	**25.06.2026 11:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1978/02/17)**
erik.linton@outlook.com	Authenticated	25.06.2026 11:51	Low	IP: 46.39.126.83
Jan Erik Forsberg	**Signed**	**25.06.2026 13:54**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/02/26)**
jef@jefholding.se	Authenticated	23.06.2026 18:13	Low	IP: 2.248.103.192

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

JEF
Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Näsbypark 49 Org.nr 769612-8243

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Näsbypark 49 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stockholm 2026

Jan-Erik Forsberg
Revisor

r1XnwZdfMx-ryQnPZ_zGe

SEALED BY Verified R1XNWZDFMX-RYQNPZ_ZGE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.06.2026 13:54

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 23.06.2026 15:18

DOCUMENT ID:
ryQnPZ_zGe

ENVELOPE ID:
r1XnwZdfMx-ryQnPZ_zGe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Näsbypark 49.pdf
1 page

SHA-512:
17dfdf75e40d14d4456844420342a487646aa8c03073a92787a4f14738e149ab6242fa2b64916fab0db8a6cb65261c4eba0fa2eea6b142b6c40b25ce5a68140b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Erik Forsberg	**Signed**	**25.06.2026 13:54**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/02/26)**
jef@jefholding.se	Authenticated	24.06.2026 10:48	Low	IP: 90.129.193.38

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter
Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter
Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.

Utveckling av årsavgiften
Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken ”Upplysning om förlust”, tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER
– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel
I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.