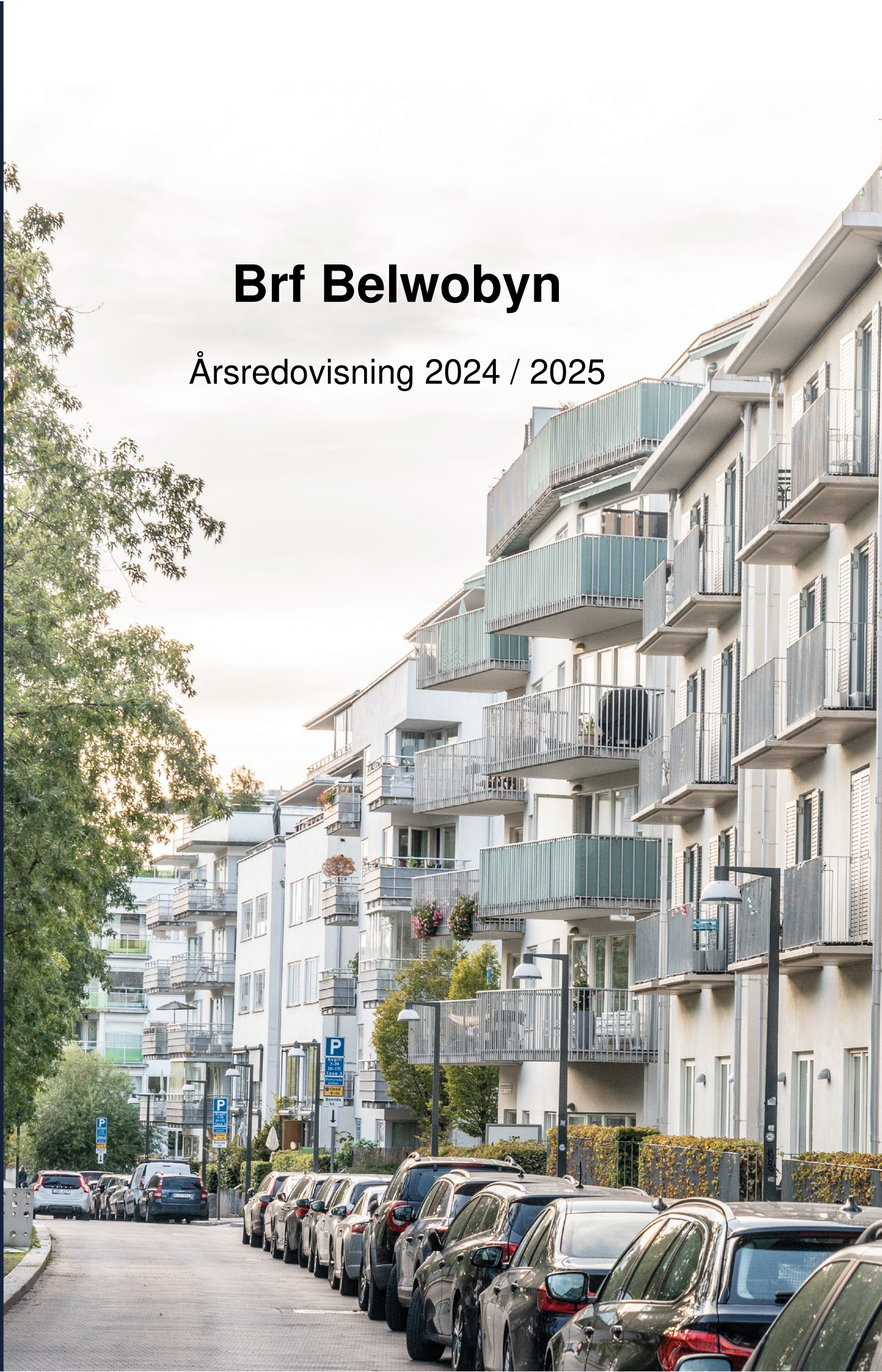
Brf Belwobyn

Årsredovisning 2024 / 2025



Delagott FÖRVALTNING

Brf Belwobyn

Org.nr: 716414-7774

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

HJxA_Hp3xx-SyeeAOB6hxx

Styrelsen för Brf Belwobyn, organisationsnummer 716414-7774, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Belwobyn har till ändamål att åt medlemmarna upplåta veckoandelar av fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen ska tillhandahålla ett bekvämt och praktiskt boende med god service och hög standard. Föreningen ska genom effektiv och god förvaltning tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 1983-09-20 och förvärvade fastigheten Mörviken 1:60 i Åre per 1983–10-01.

Anläggningen byggdes 1982 och har renoverats löpande.

Fastigheten består av två servicebyggnader och fyra hus med vardera fyra lägenheter, totalt 16 lägenheter uppdelade på andelsveckor.

Föreningen är ansluten till RCI, världens största bytesorganisation, som har hög standard på alla anslutna anläggningar. De av våra ägare som väljer att bli medlemmar i RCI, kan mot en årlig medlemsavgift och en bytesavgift byta sitt boende i Belwobyn mot boende på RCI anslutna anläggningar över hela världen. För mer information och medlemskap se RCIs hemsida; https://www.rci.com

Underhållsplan
En Underhållsplan togs fram 2023 som sträcker sig fram till 2052. Arbetet med att implementera underhållsplanen pågår

Föreningens säte är i Åre

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

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
Länsförsäkringar

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-02.
På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Olov Amelin
Ledamot	Kjell Arne Jansson
Ledamot	Sven Henrik Stålnacke
Ledamot	Hafez Tadayon
Suppleant	Johannes Frosteman

Revisor

Extern revisor	Anders von Scheele
	Rävsior AB

Valberedning
Valberedningen har bestått av Mats Frosteman sammankallande, och Anna Stålnacke

HJxA_Hp3xx-SyeeAOB6hxx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2024/25 har varit fyllt av relativt stora förändringar för Belwobyn. Allt för att göra vår förening starkare och bättre.

Under året har 5 ordinarie styrelsemöten hållits och ett konstituerande möte.

Vi har ändrat datum för betalning av årsavgift som nu ligger i början av verksamhetsåret och inte som tidigare mitt i verksamhetsåret vilket innebär att alla medlemmar nu betalar avgiften i förskott, vilket är brukligt i en Brf.

Vi har fullt ut separerat städavgiften vilket innebär att medlemmar som använder sin andel kan använda RUT-avdrag.

Ny betallösning så att RCI-gäster kan betala för städning och linne direkt.

Under året har en översyn och uppdatering av hemsidan påbörjats.

Vi har höjt avgifterna för att möta ökade kostnader för föreningen och påbörja en ordning där vi bygger en reparationsfond.

Vi har introducerat ett nytt överlåtelseavtal där vi specificerar överlåtelsesumma för varje veckoandel för att möta skattemyndighetens krav.

Vi har aktivt placerat föreningens kapital i räntefonder.

Vi har påbörjat verksamhet i den ekonomiska föreningen som under året övertog samtliga osålda andelar för 1 krona styck och påbörjade försäljning av dessa.

Vi inledde ett samarbete med 2ndHome, framför allt i den ekonomiska föreningen men också som en möjlig försäljningskanal när medlemmar vill sälja sina andelar.

Vi har fortsatt arbeta med renoveringsplaner för våra lägenheter och har tagit in offerter från flera olika entreprenörer samt inventerat möjligheterna till finansiering.

Vi har avtalat med Skistar om att Belwobyns medlemmar kan hyra boende i Skistars anläggningar i Sälen, Åre, Vemdalen, Hemsedal och Trysil med 50% rabatt om man bokar fem dagar eller mindre före ankomst.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är fördelade på 824 veckor varav 32 st är avsatta för städ och underhåll. Ingående antal medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 391, varav 20 juridiska personer, Antalet medlemmar vid årets utgång utgår till 394.
Föreningens säte är i Åre.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	2 397	2 471	2 192	2 224
Årsavgifter, tkr	2 253	2 327	2 047	2 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	301	- 241	15	- 316
Soliditet[1], %	57	72	72	70
Fond yttre underhåll	94	32	0	-4
Föreningen, tkr				
Energikostnad/kvm totalyta	429	490	461	587
Skuldsättning/kvm	1 076	1 265	1 454	1 653
Räntekänslighet %	0.39	0.45	0.59	0.66
Sparande/kvm totalyta	630	125	403	481
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	89	92
Bostadsrätten, tkr				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	2 734	2 824	2 484	2 489

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 155 921 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 304 720	61 335	- 5 490 237	- 241 475	**3 634 343**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		32 706			**32 706**
Balanseras i ny räkning			- 274 181	241 475	**- 32 706**
Årets resultat				300 771	**300 771**
Belopp vid årets utgång	**9 304 720**	**94 041**	**- 5 764 418**	**300 771**	**3 935 114**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 5 764 418
Årets resultat	300 771
Totalt	**- 5 463 647**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	32 706
Balanseras i ny räkning	- 5 496 353
Totalt	**- 5 463 647**

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 396 545	2 471 244
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 258	1
Summa rörelseintäkter		**2 399 803**	**2 471 245**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 313 406	-1 964 539
Administration och förvaltning	*5*	-365 884	-265 339
Personalkostnader	*6*	-151 587	-142 228
Avskrivningar		-218 828	-270 654
Summa rörelsekostnader		**-2 049 705**	**-2 642 760**
RÖRELSERESULTAT		**350 098**	**-171 515**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 103	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 430	-70 229
Summa finansiella poster		**-49 327**	**-69 960**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**300 771**	**-241 475**
RESULTAT FÖRE SKATT		**300 771**	**-241 475**
ÅRETS RESULTAT		**300 771**	**-241 475**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	4 315 814	4 480 715
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	622 961	676 888
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 938 775**	**5 157 603**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepapperinnehav	*9*	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 943 775**	**5 162 603**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 036	145 115
Övriga fordringar	*10*	6 750	532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 696	54 707
Summa kortfristiga fordringar		**111 482**	**200 354**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 887 875	-305 332
Summa kassa och bank		**1 887 875**	**-305 332**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 999 357**	**-104 978**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 943 132**	**5 057 625**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 304 720	9 304 720
Fond för yttre underhåll		94 041	61 335
Summa bundet eget kapital		**9 398 761**	**9 366 055**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 764 418	-5 490 237
Årets resultat		300 771	-241 475
Summa fritt eget kapital		**-5 463 647**	**-5 731 712**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 935 114**	**3 634 343**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		141 741	195 213
Skatteskulder		752	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	1 979 010	185 633
Skulder till kreditinstitut	*12 , 13*	886 515	1 042 436
Summa kortfristiga skulder		**3 008 018**	**1 423 282**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**3 008 018**	**1 423 282**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 943 132**	**5 057 625**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		350 099	-171 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		218 828	270 654
Summa		**568 927**	**99 139**
Erhållen ränta		2 103	269
Erlagd ränta		-51 430	-70 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**519 599**	**29 179**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		88 872	-7 213
Förändring av rörelseskulder		1 740 657	75 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 349 128**	**97 308**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-385 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-385 789**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld		-155 921	-155 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-155 921**	**-155 920**
Årets kassaflöde		**2 193 207**	**-444 401**
Likvida medel vid årets början		**-305 332**	**139 069**
Likvida medel vid årets slut		**1 887 876**	**-305 332**

HJxA_Hp3xx-SyeeAOB6hxx

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Laddstolpar	20 år
Luftvärmepump	10 år

Not 2. Nettoomsättning	**2024/2025**	**2023/2024**
Årsavgifter		
Bostäder	2 253 000	2 327 003
Hyresintäkter		
Laddplatser	20 534	0
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	300	0
Övriga intäkter	122 711	144 241
	123 011	**144 241**
Totalt nettoomsättning	**2 396 545**	**2 471 244**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2024/2025**	**2023/2024**
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	3 258	1
Totalt övriga rörelseintäkter	**3 258**	**1**

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024/2025	2023/2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	256 246	317 595
Vatten och avlopp	97 639	86 232
Städning	222 224	649 870
Sophämtning	28 444	0
	604 553	**1 053 696**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	441 540	463 953
Trädgårdsskötsel	40 634	39 056
	482 174	**503 009**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	45 600	45 600
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	30 227	27 448
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 832	30 900
Samfällighetskostnader	46 602	46 602
	103 661	**104 950**
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	77 418	257 283
Totalt operativ drift och underhåll	**1 313 406**	**1 964 539**

Not 5. Administration och förvaltning

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Föreningsstämma	0	3 000
Reseersättning	3 279	0
	3 279	**3 000**
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	87 772	80 932
Revision		
Revisionsarvode	29 935	24 125
Kommunikation		
Telefon	38 939	0
Tele- och datakommunikation	4 487	5 445
	43 426	**5 445**
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	44 639	0
Konsultarvode	92 375	68 750
Bankkostnader	14 945	14 889
Övriga administrativa kostnader	2 991	0
Övriga kostnader	46 522	68 198
	201 472	**151 837**
Totalt administration och förvaltning	**365 884**	**265 339**

Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	116 100	110 000
Sociala kostnader	35 487	31 228
Övriga kostnader	0	1 000
	151 587	**142 228**
Totalt personalkostnader	**151 587**	**142 228**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	10 565 750	10 565 750
Utgående anskaffningsvärden	**10 565 750**	**10 565 750**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 085 036	- 5 919 569
Årets avskrivningar	- 164 900	- 165 467
Utgående avskrivningar	**-6 249 936**	**-6 085 036**
Utgående redovisat värde	**4 315 814**	**4 480 714**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 976 623	1 590 834
Inköp	0	385 789
Utgående anskaffningsvärden	**1 976 623**	**1 976 623**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 299 734	- 1 194 547
Årets avskrivningar	- 53 928	- 105 187
Utgående avskrivningar	**- 1 353 662**	**- 1 299 734**
Utgående redovisat värde	**622 961**	**676 889**

Not 9. Långfristiga värdepapperinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående anskaffningsvärden	**5 000**	**5 000**
Utgående redovisat värde	**5 000**	**5 000**

Not 10. Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	6 750	532
Skattefordring	0	0
Övrig fordran	0	0
Summa	**6 750**	**532**

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna utgiftsräntor	2 511	3 766
Förutbetalda hyresinkomster	1 763 805	20 386
Upplupen elkostnad	28 571	15 061
Upplupen revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen arvode och soc.avgifter	122 521	131 420
Upplupna kostnader Vägsamfällighet	46 602	0
Summa	**1 979 010**	**185 633**

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Belopp 2025-06-30	Belopp 2024-06-30
Swedbank	2025-09-28	3,697 %	189 358	315 610
Swedbank	2025-08-28	3,868 %	697 157	726 826
Summa skulder till kreditinstitut			**886 515**	**1 042 436**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-886 515	-1 042 436
			0	**0**

Not 13. Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	3 800 000	3 800 000
Summa:	**3 800 000**	**3 800 000**

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-19

Olov Amelin
Ordförande

Kjell Arne Jansson
Ledamot

Sven Henrik Stålnacke
Ledamot

Hafez Tadayon
Ledamot

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

Rävisor AB
Anders von Scheele
Extern revisor

SEALED BY Verified HJXA_HP3XX-SYEEAOB6HXX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.10.2025 11:08

SENT BY OWNER:
Fredrik Lönegren • 03.10.2025 14:59

DOCUMENT ID:
SyeeAOB6hxx

ENVELOPE ID:
HJxA_Hp3xx-SyeeAOB6hxx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Belwobyn.pdf
14 pages

SHA-512:
e1879c72da068ed41c94ae3f8efceb875d188367b9d376717c13cae1e1fae3f87929a057f0b973702649867f4e416a6fbd83ff9e25447f547858eed02cac74bc

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
HAFEZ TADAYON	**Signed**	**03.10.2025 15:05**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/09/15)**
ht@2ndhome.se	Authenticated	03.10.2025 15:04	Low	IP: 104.28.31.63
OLOV AMELIN	**Signed**	**03.10.2025 16:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1960/02/09)**
olov.amelin@gmail.com	Authenticated	03.10.2025 16:28	Low	IP: 217.198.146.108
KJELL JANSSON	**Signed**	**03.10.2025 16:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1954/07/25)**
kjell_jansson@hotmail.com	Authenticated	03.10.2025 16:48	Low	IP: 194.5.154.37
Sven Henrik Stålnacke	**Signed**	**05.10.2025 18:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/03/08)**
henrik.stalnacke@danderyd.se	Authenticated	05.10.2025 18:50	Low	IP: 90.129.223.29
ANDERS VON SCHÉELE	**Signed**	**06.10.2025 11:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/04/05)**
info@ravisor.se	Authenticated	06.10.2025 11:07	Low	IP: 83.140.88.162

* 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.