



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Fabriken 32

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Fabriken 32
769605-9463

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Fabriken 32 (769605-9463) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-05 och föreningen förvärvade fastigheten från Skandia 2004-12-16. De nuvarande stadgarna registrerades 2020-06-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fabriken 32 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkskolegatan 22 / Folkskolegatan 22 A-C. Fabriken 32 byggdes år 1930. Värdeår är 1986 då en stor ombyggnad gjordes. Antal våningar är 9 varav 3 i suterräng.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
43	Lägenheter, bostadsrätt	3 082
2	Lokaler, hyresrätt	350

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-14.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Forsberg	Ordförande
Jana Schwarz	Kassör
Sebastian Bäckman	Sekreterare
Julia Dahlqvist	Ledamot
Cecilia Westman	Ledamot
Matthias Eriksson	Ledamot
Maria Holgersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Julia Dahlqvist, Cecilia Westman, Matthias Eriksson, Sebastian Bäckman, Anders Forsberg och Jana Schwarz.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Sonny Jansson (auktoriserad revisor) och Tomas Weber (intern revisor).

Valberedningen har utgjorts av Björn Westling.

Styrelsearvoden

Årsstämman 2022 beslutade, likt tidigare årsstämmor, att 2023 års arvode till de förtroendevalda skulle motsvara maximalt 1,2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, motsvarande ca. 1,5 prisbasbelopp. År 2023 var prisbasbeloppet 52 500 kronor. Under 2023 betalades arvoden till de förtroendevalda ut om 63 000 kr exkl. sociala avgifter/lönekostnader.

Ombyggnad och planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras med jämna mellanrum. Underhållsplanen bygger på och har sitt ursprung i Densia AB:s tekniska besiktning av fastigheten inför förvärvet år 2004.

Underhållsplanen uppdaterades senast under våren 2023, och kommer att ses över igen tillsammans med Föreningens tekniska förvaltare Delagott senare i år.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Stampsplning av samtliga stammar i fastigheten.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Byta fönster på södra fasaden.
2024	Installera värmeslingor i rännor och stuprör.
2024	Byta tätskiktet på den stora takterrassen.
2024	Relining av stammen under bottenplattan längst ned i C-huset
2046	Stambyte beräknas preliminärt ske år 2046, d.v.s. 60 år efter värdeåret 1986 då stammarna beräknas hålla 50-70 år.

Årsavgifter

Styrelsen gör i samband med bokslut och budgetarbete kontinuerligt bedömningar om man behöver justera nivån på årsavgifterna för att hålla jämna steg med kostnader och framtida underhåll. Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 6 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67 st. Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum. (jmf. 5 överlåtelser 2022)

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Övrigt

Föreningens övernattningslägenhet har administrerats av Karina Naylor (medlem av Brf Fabriken 32). Uthyrningen har givit en intäkt om 41 000 kr (35 800 kr under 2022), vilket motsvarar ca. 182 övernattningar.

I maj 2023, på en av Föreningens städdagar, uppdaterades samtliga möbler på den gemensamma stora gården (B). Dessa nyttjas väl av Föreningens medlemmar. Tyvärr har deltagandet på efterföljande städdagar varit sparsamt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har Föreningen ingått avtal med Delagott om Teknisk förvaltning samt Fastighetsskötsel, något som diskuterades på årsstämman 2023. Styrelsen jämförde ett flertal förvaltare och träffade ett par av dessa. Vinnande punkter var bland annat Delagotts lokala närvaro, goda rykte, och förmånliga prisbild. Styrelsen ser framför sig att Delagotts erfarenhet, kunnande och kontaktnät kommer förenkla och kostnadseffektivisera kommande stora projekt, och att styrelsen därmed blir avlastade i det långsiktiga arbetet med att förvalta Fastigheten.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på underhållskostnader som är av engångskaraktär. Dessutom slutfakturerades en del av fasadrenoveringen (2022) år 2023. Även det högre ränteläget har spelat en viss roll, då Föreningen under flera år haft mycket låga räntekostnader. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är i balans och menar att man har kontroll över det framtida underhållet av fastigheten.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 574	2 380	2 421	2 390
Resultat efter fin. poster (tkr)	-377	-7 664	-199	-463
Soliditet (%)	81,4	81,4	81,8	81,8

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	662	644	630	630
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 801	3 801	3 806	3 806
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 322	4 322	4 322	4 322
Räntekänslighet %	7	7	7	7
Energikostnad kr/kvm	213	210	201	174
Sparande per kvm	142	38	133	134
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77	82	79	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 704 569	8 658 871	461 913	-3 223 923	-7 663 990	59 937 440
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-23 472	23 472		
Balanseras i ny räkning				-7 663 990	7 663 990	
Årets resultat					-377 418	-377 418
Belopp vid årets utgång	61 704 569	8 658 871	438 441	-10 864 441	-377 418	59 560 022

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 864 441
Årets resultat	<u>-377 418</u>
Totalt	-11 241 859

Avsättning till yttre fond	438 441
Uttag ur yttre fond	-438 380
Balanseras i ny räkning	<u>-11 241 920</u>
Summa	-11 241 859

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 574 449	2 380 182
Övriga rörelseintäkter		23 378	720
Summa rörelseintäkter		2 597 827	2 380 902
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 090 231	-9 068 368
Övriga externa kostnader	4	-84 842	-290 640
Personalkostnader och arvoden	5	-93 308	-85 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 072	-426 072
Summa rörelsekostnader		-2 694 453	-9 870 450
Rörelseresultat		-96 626	-7 489 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 528	3 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 320	-177 639
Summa finansiella poster		-280 792	-174 442
Resultat efter finansiella poster		-377 418	-7 663 990
Resultat före skatt		-377 418	-7 663 990
Årets resultat		-377 418	-7 663 990

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	70 961 480	71 369 097
Inventarier, maskiner och installationer	7	202 908	221 364
Summa materiella anläggningstillgångar		71 164 388	71 590 461

Summa anläggningstillgångar

		71 164 388	71 590 461
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 627	12 912
Övriga fordringar		-	348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 998	80 919
Summa kortfristiga fordringar		163 625	94 179

Kassa och bank

Kassa och bank	8	1 885 547	2 015 126
Summa kassa och bank		1 885 547	2 015 126

Summa omsättningstillgångar

		2 049 172	2 109 305
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		73 213 560	73 699 766
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 363 440	70 363 440
Fond för yttre underhåll, balkongfond		438 441	531 563
Summa bundet eget kapital		70 801 881	70 895 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 864 441	-3 223 923
Årets resultat		-377 418	-7 663 990
Summa fritt eget kapital		-11 241 859	-10 887 913
Summa eget kapital		59 560 022	60 007 090
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 155 143	13 061 397
Summa långfristiga skulder		5 155 143	13 061 397
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	7 906 254	-
Leverantörsskulder		287 220	176 747
Skatteskulder		12 179	8 753
Övriga skulder		56 520	72 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 222	373 291
Summa kortfristiga skulder		8 498 395	631 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 213 560	73 699 766

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 626	-7 489 548
Justering balkongfond	-69 650	-
Avskrivningar	426 072	426 072
Erlagd ränta och ränteintäkter	-280 792	-174 442
	<u>-20 996</u>	<u>-7 237 918</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 996	-7 237 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	2 285	-780
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-71 730	18 338
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	110 474	-50 584
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-149 611	136 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 578	-7 134 291
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	6 505 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	6 505 000
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	-	16 298
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	16 298
Årets kassaflöde	-129 578	-612 993
Likvida medel vid årets början	2 015 125	2 628 119
Likvida medel vid årets slut	1 885 547	2 015 126

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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 år tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	År	(ÅR föregående)
Byggnad	100	(100)
Ombyggnad entreport	100	(100)
Fasadrenovering och fönster	100	(100)
Inventarier	25	(25)
Maskiner	10	(10)

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

	2023	2022
Årsavgifter	2 001 419	1 945 819
Hyror	512 737	385 616
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 226	12 515
Övriga hyresintäkter	50 067	36 232
	<u>2 574 449</u>	<u>2 380 182</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	24 195	22 348
Städning	105 733	122 508
Tillsyn, besiktning, kontroller	48 654	18 117
Trädgårdsskötsel	40 741	9 503
Snöröjning	12 740	17 635
Reparationer	206 404	303 653
El	100 391	151 098
Uppvärmning	525 369	485 010
Vatten	107 157	87 127
Sophämtning	46 252	55 194
Försäkringspremie	88 969	96 010
Fastighetsavgift bostäder	68 327	65 317
Fastighetsskatt lokaler	21 470	21 470
Övriga fastighetskostnader	17 623	27 701
Kabel-tv/Bredband/IT	73 901	93 718
Förvaltningsarvode ekonomi	103 908	98 466
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 200	-
Panter och överlåtelse	9 189	13 588
Juridiska åtgärder	37 532	-
Övriga externa tjänster	11 796	11 114
	1 651 551	1 699 577
Planerat Underhåll		
Gemensamma utrymmen	13 596	-
VA/Sanitet	-	60 494
Ventilation	-	182 474
Hissar	-	84 820
Stambyte	60 000	-
Lås	12 771	-
Byggnad	-	7 041 003
Fasader	302 813	-
Fönster	49 500	-
	438 680	7 368 791
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 090 231	9 068 368

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	20 786	9 442
Lokalhyra	-	400
Konsultarvode	51 477	261 720
Revisionarvode	12 579	19 078
Summa	84 842	290 640

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	63 000	57 960
Övrigt arvode	-	7 000
Lön	8 000	-
Sociala kostnader	22 308	20 410
	93 308	85 370

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 113 997	38 113 997
-Ombyggnad	2 647 235	2 647 235
-Mark	36 357 043	36 357 043
	77 118 275	77 118 275
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 749 178	-5 341 562
-Årets avskrivning enligt plan	-407 616	-407 616
	-6 156 794	-5 749 178
Redovisat värde vid årets slut	70 961 481	71 369 097
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 147 000	50 147 000
Mark	96 000 000	96 000 000
	146 147 000	146 147 000
Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	2 147 000	2 147 000
	146 147 000	146 147 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	580 511	580 511
	580 511	580 511
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 147	-340 691
-Årets avskrivning enligt plan	-18 456	-18 456
	-377 603	-359 147
Redovisat värde vid årets slut	202 908	221 364

Not 8 Kassa och bank

	2023	2022
Sparkonto	863 213	848 075
Sparkonto	571 360	531 460
Avräkningskonto Fastighetsägarna	450 974	635 591
Summa	1 885 547	2 015 126

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2025-05-26	2,19%	2 155 143	2 155 143
Nordea	2026-04-15	1,19%	3 000 000	3 000 000
Nordea	2024-11-20	3,85%	3 906 254	3 906 254
Nordea	2024-11-20	1,18%	4 000 000	4 000 000
			13 061 397	13 061 397

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	7 906 254	-
Långfristig skuld	5 155 143	-
	13 061 397	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 639 000	23 639 000
Summa ställda säkerheter	23 639 000	23 639 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2024-

Anders Forsberg
Ledamot

Jana Schwarz
Ledamot

Sebastian Bäckman
Ledamot

Matthias Eriksson
Ledamot

Julia Dahlqvist
Ledamot

Cecilia Westman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Sonny Jansson
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 resulta-

tet 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.