



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 154 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 776 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 305 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 811 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

## Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
154 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 776 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
305 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
811 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren med säte i Ludvika org.nr. 783800-0425 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frånskiljaren 2	1949-11-11	1949

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	606
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 423
97	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>7 029</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 66 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Örjan Johansson	Suppleant	2025-05-21
Alin Dinca	Ordförande	2025-05-21
Annelie Larsson	Ledamot	2022-04-27
Charlotte Jansson	Ledamot	2016-04-07
Sofia Helleday	Ledamot	2025-05-21
Ronja Rickardsson	Suppleant	2025-05-21
Anni Lagg	Ledamot	2017-04-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anni Lagg, Charlotte Jansson, Örjan Johansson och Ronja Rickardsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Jansson och Alin Dinca.

Revisorer har varit: Adam eriksson Levd, utsedd revisor hos Azets revision och rådgivning AB.

Valberedning har varit: Ronny Magnusson (sammankallande) och Tony Andersson , valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-31. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, 9 via fullmakt. Extrastämma hölls 2025-12-03 då beslut 1 togs avseende nya stadgar, 19 röstberättigade medlemmar deltog. 2025-12-17 hölls extrastämma där beslut 2 avseende nya stadgar togs, 10 röstberättigade medlemmar deltog.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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 enligt föreningens underhållsplan.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av värmesystem. Byte av kulvert mellan hus 11 och 13. Skärmtak över portarna
2015	Genomgång av parkeringar och motorvärmare. Nyanlagda parkeringar har asfalterats. Besiktning och underhållsarbete av taken.
2017	Byte till stort sopkärl som töms en gång i veckan. Förberett för att kunna hantera matavfall.
2018	Påbörjat arbete med att förbättra ventilationen. Arbete med styrcentral och ventilation på Tre Krokars gata 11 slutfördes.
2019	Slutfört arbete med värmesystem, alla radiatorer i lägenheterna är utbytta. Mekanisk frånluft, där viss del av energin återanvänds. Underhåll av viss parkeringar. Nya vinds-och källardörrar.
2020	Behovsmässigt fastighetsunderhåll har genomförts. Parkeringar är uppmärkta vid hus 15. Matavfalls tunnan har börjat användas.
2021	Vindsförråd på Tre Krokars gata 11 är återställda. Ny tvättmaskin till stora tvättstugan på Tre Krokars gata 13 och nya utblåsventiler till torktumlare i lilla tvättstugan.
2022	Översyn av maskiner i tvättstugor har utförts av Hedmans Maskinservice. Påbörjat arbete med att byta vindskivor, hängrännor och plåtarbeten på tak.
2023	Byten av vindskivor, hängrännor, stuprör. Allmän översyn av taken.
2024	Byte av vindskivor, hängrännor och stuprör. Byte av torkskåp i hus 11.
2025	Slutfört takarbetet. Åtgärdat skyddsrum, ny golvbrunn i skyddsrum. Ny tvättmaskin och torktumlare. underhållsspolning i samtliga lägenheter.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2026	Anläggning av Fastighetsnära insamling av matavfall, restavfall och förpackningar, i närheten av föreningens fastigheter (FNI)

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	136	199	189	177
Skuldsättning, kr/kvm	2 776	2 911	2 970	3 182	3 032
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 038	3 186	3 334	3 428	3 318
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	305	291	243	238	224
Årsavgifter, kr/kvm	811	768	700	657	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	87	87	86
Totala intäkter, kr/kvm	809	746	733	696	666
Nettoomsättning, tkr	5 571	5 222	5 152	4 873	4 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	-339	-75	571	499	22
Soliditet, %	34	33	32	30	30

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 359 703kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan årsavgiften komma att höjas ytterligare under 2026.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Uppskrivningsfond, kr	2 972 470	0	0	2 972 470
Underhållsfond, kr	5 948 820	0	-269 785	5 679 035
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 921 290</b>	<b>0</b>	<b>-269 785</b>	<b>8 651 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 544 119	-75 056	269 785	1 738 848
Årets resultat, kr	-75 056	75 056	-339 272	-339 272
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 469 063</b>	<b>0</b>	<b>-69 487</b>	<b>1 399 576</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 390 353</b>	<b>0</b>	<b>-339 272</b>	<b>10 051 081</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 554 785 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	1 469 063
Årets resultat, kr	-339 272
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	554 785
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 399 576</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 399 576</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 571 379	5 222 040
Övriga rörelseintäkter		12 073	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 583 452</b>	<b>5 222 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 350 310	-3 909 011
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 502	-70 012
Personalkostnader	Not 5	-136 027	-130 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-868 758	-859 623
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 438 597</b>	<b>-4 969 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 854</b>	<b>252 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 887	42 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-488 013	-369 989
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-484 126</b>	<b>-327 634</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-339 272</b>	<b>-75 056</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-339 272</b>	<b>-75 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-339 272</b>	<b>-75 056</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	29 047 842	29 491 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	35 077	38 127
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>29 082 919</b>	<b>29 529 802</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>29 082 919</b>	<b>29 529 802</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	0	13 145
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	642 677	1 659 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 390	260 951
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>908 067</b>	<b>1 933 754</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	325 322	317 740
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>325 322</b>	<b>317 740</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 233 389</b>	<b>2 251 494</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>30 316 308</b>	<b>31 781 296</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond	2 972 470	2 972 470
Fond för yttre underhåll	5 679 035	5 948 820
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>8 651 505</b>	<b>8 921 290</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 738 848	1 544 119
Årets resultat	-339 272	-75 056
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 399 577</b>	<b>1 469 063</b>

### Summa Eget kapital

**10 051 081 10 390 353**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 562 907	10 663 881
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>18 562 907</b>	<b>10 663 881</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		951 528	9 797 915
Leverantörsskulder		0	179 190
Skatteskulder		8 669	5 681
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	74 376	62 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	667 747	681 866
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 702 320</b>	<b>10 727 062</b>

### Summa Skulder

**20 265 227 21 390 943**

### Summa Eget kapital och skulder

**30 316 308 31 781 296**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	144 854	252 578
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	868 758	859 623
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>868 758</b>	<b>859 623</b>
Erhållen ränta	3 887	42 355
Erlagd ränta	-488 013	-369 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>529 486</b>	<b>784 567</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 572	-87 408
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-178 356	132 997
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-169 784</b>	<b>45 590</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>359 703</b>	<b>830 157</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-421 875	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-421 875</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-947 361	-951 528
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-947 361</b>	<b>-951 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 009 533</b>	<b>-121 371</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 977 340</b>	<b>2 098 710</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>967 807</b>	<b>1 977 340</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### 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	4 518 760 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

### 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.

**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.

**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.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 749 552	4 538 142
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	459 648	373 248
	Hyror lokaler	111 820	127 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	253 910	255 410
	Hyror övrigt	5 280	2 400
	Övriga primära intäkter	27 217	35 482
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 607 427</b>	<b>5 332 602</b>
	Hyresbortfall	-36 048	-110 562
	<i>Summa</i>	<b>-36 048</b>	<b>-110 562</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 571 379</b>	<b>5 222 040</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-685 775	-633 302
	Snö och halk-bekämpning	-3 146	-14 179
	Reparationer	-42 480	-101 004
	Planerat underhåll	-554 785	-169 960
	Försäkringsskador	0	-57 300
	El	-952 984	-957 353
	Uppvärmning	-623 835	-592 518
	Vatten	-569 283	-497 809
	Sophämtning	-172 663	-173 900
	Fastighetsförsäkring	-166 216	-129 809
	Kabel-TV och bredband	-463 370	-484 007
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-115 772	-97 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 350 310</b>	<b>-3 909 011</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 642	-1 925
	Administrationskostnader	-49 522	-45 063
	Extern revision	-15 450	-15 000
	Föreningsverksamhet	-10 889	-5 674
	Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-2 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-83 502</b>	<b>-70 012</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-102 440	-99 900
	Övriga arvoden	-1 400	0
	Sociala avgifter	-32 187	-30 916
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-136 027</b>	<b>-130 816</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-856 888	-847 753
	Avskrivning på markanläggning	-8 820	-8 820
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 050	-3 050
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-868 758</b>	<b>-859 623</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 286	42 334
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	601	21
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>3 887</b>	<b>42 355</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-488 013	-369 391
	Övriga räntekostnader	0	-598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-488 013</b>	<b>-369 989</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 729 283	37 500 365
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 028 000	2 028 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	88 200	88 200
	Årets investeringar	421 875	1 228 918
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>41 267 358</b>	<b>40 845 483</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 353 808	-10 497 235
	Årets avskrivningar	-865 708	-856 573
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 219 516</b>	<b>-11 353 808</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>29 047 842</b>	<b>29 491 675</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	183 000	291 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	472 000	436 000
	<i>Summa</i>	<b>34 255 000</b>	<b>30 927 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 786 000	23 786 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>23 786 000</b>	<b>23 786 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	61 000	61 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>61 000</b>	<b>61 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 873	-19 823
	Årets avskrivningar	-3 050	-3 050
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-25 923</b>	<b>-22 873</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>35 077</b>	<b>38 127</b>

Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kundfordringar</i>				
	Kundfordringar	0	13 145		
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>0</b>	<b>13 145</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	642 485	1 659 599		
	Övriga fordringar	192	58		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>642 677</b>	<b>1 659 657</b>		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto Handelsbanken	325 322	317 740		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>325 322</b>	<b>317 740</b>		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	1,64%	2027-10-30	3 474 375	127 500
	Stadshypotek AB	1,94%	2030-03-01	1 950 005	13 332
	Stadshypotek AB	4,50%	2028-10-30	607 111	227 988
	Stadshypotek AB	3,31%	2029-10-30	3 474 375	127 500
	Stadshypotek AB	2,92%	2027-12-30	1 156 902	73 608
	Stadshypotek AB	2,92%	2027-12-30	1 827 000	99 600
	Stadshypotek AB	1,72%	2028-12-30	1 158 015	231 996
	Stadshypotek AB	3,17%	2029-03-01	5 866 652	50 004
				<b>19 514 435</b>	<b>951 528</b>
	Långfristig del			18 562 907	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			951 528	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			951 528	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			951 528	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 271 318	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,72%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Lagstadgade sociala avgifter	32 186	31 388
	Källskatt	31 152	29 970
	Övriga kortfristiga skulder	11 038	1 052
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>74 376</b>	<b>62 410</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	486 715	430 641
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	0	0
	Övriga upplupna kostnader	181 032	251 225
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>667 747</b>	<b>681 866</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-04.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren, org.nr 783800-0425.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

**Click or tap here to enter text.** den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Alin Dinca**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 22:44:48



**Annelie Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:20:09



**Ann Olsson Lagg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:35:06



**Charlotte Jansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:52:48



**Sofia Helleday**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:24:43



**Adam Eriksson Levd**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:48:19



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Frånskiljaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Adam Eriksson Levd**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:51:26



# 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.

## Kassaflödesanalys

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.