

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Skrået
Org nr: 769607-8083

2025-01-01 – 2025-12-31





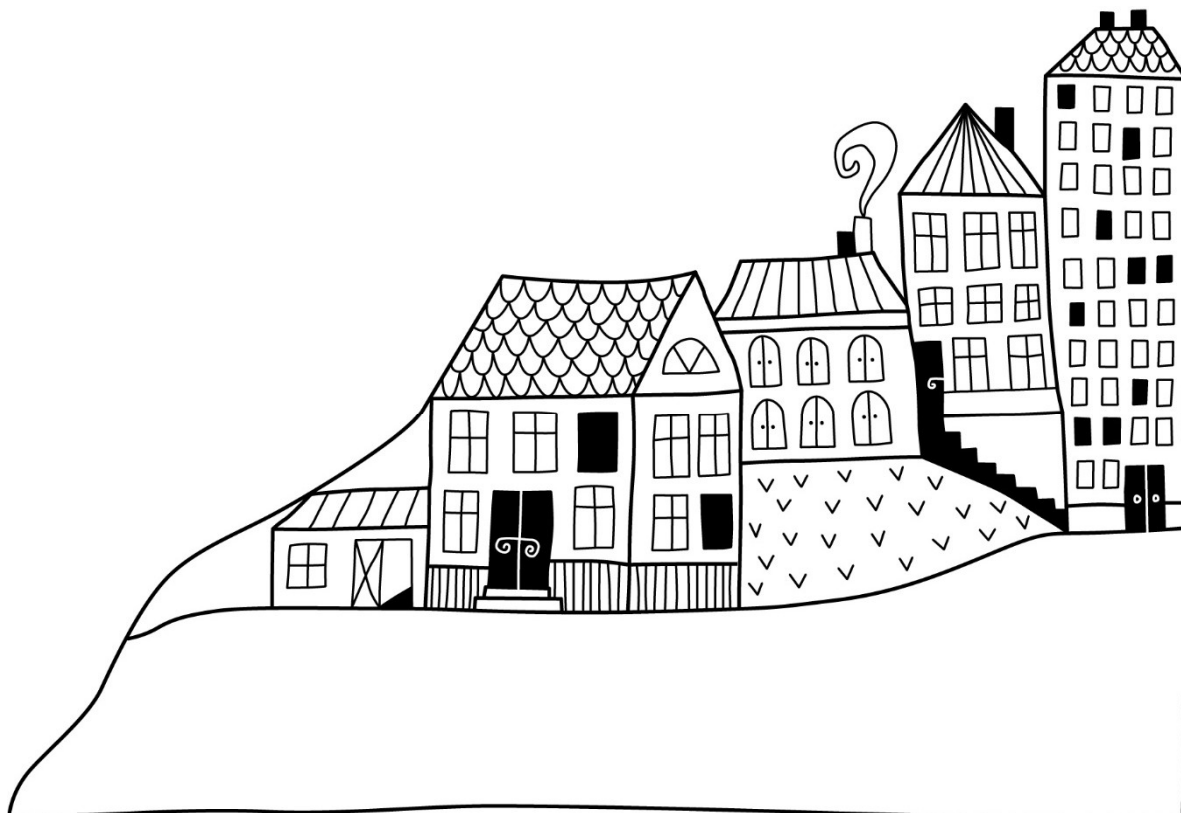
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Skrået får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-06. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 38%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastighet Skrået 3 i Malmö. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 1930 och ombyggd 1978.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	4
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Lokaler	1
---------	---



Total tomtarea	782 m ²
Total bostadsarea	1 602 m ²
Total lokalarea	78 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 78 m².

Årets taxeringsvärde	33 855 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 619 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Avloppsstammar	2006
Elledningar	2006
Fasader	2008
Fönster	2008
Värmesystem	2012
Trapphus	2014
Trädgård	2016
Luftavfuktare	2021
Dörr till cykelförråd	2021
Renovering av yttertak, fasader och balkonger	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Vitestam	Ordförande	2026
Elin Magnusson	Vice ordförande	2026
Mikaela Wolke	Ledamot	2026
Maite Zamacona Aguirre	Ledamot	2026
Hilda Lidén	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Jönsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
HLB Revisorsgruppen	Auktoriserad revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 966 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

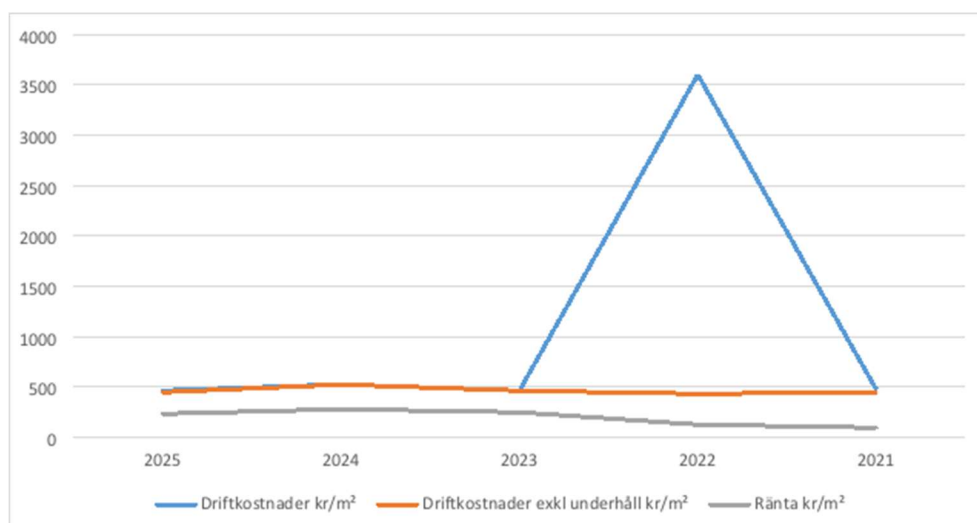
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 810	1 667	1 493	1 355	1 353
Rörelsens intäkter	1 811	1 668	1 544	1 355	1 354
Resultat efter finansiella poster*	271	17	-16	-5 311	53
Årets resultat	271	17	-16	-5 311	53
Resultat exkl avskrivningar	517	264	237	-5 051	312
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	360	119	92	-5 118	240
Balansomslutning	16 979	16 677	16 790	16 878	20 357
Årets kassaflöde	366	178	116	-3 234	371
Soliditet %*	40	39	39	38	58
Likviditet %	38	11	8	4	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	90	92	92
Avgiftshyresbortfall %	0,8	0,9	1,0	1,1	2,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 057	969	864	777	779
Driftkostnader kr/kvm	455	514	459	3 599	478
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	455	514	459	425	438
Energikostnad kr/kvm*	310	298	323	289	260
Underhållsfond kr/kvm	266	173	86	0	120
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	86	86	40	43
Sparande kr/kvm*	308	157	141	167	226
Ränta kr/kvm	234	266	245	124	87
Skuldsättning kr/kvm*	5 814	5 860	5 907	5 953	4 907
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 097	6 146	6 194	6 243	5 146
Räntekänslighet %*	5,8	6,3	7,2	8,0	6,6

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 800 010	1 609 550	290 000	-6 235 100	17 482
Disposition enl. årsstämmobeslut				17 482	-17 482
Reservering underhållsfond			157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-34 875	34 875	
Årets resultat					270 621
Vid årets slut	10 800 010	1 609 550	412 125	-6 339 743	270 621

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 217 618
Årets resultat	270 621
Årets fondreservering enligt stadgarna	-157 000
Summa	-6 103 996

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 103 996**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 810 383	1 667 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	420
Summa		1 810 503	1 667 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-765 042	-863 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 257	-92 086
Personalkostnader	Not 6	-21 783	-1 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 438	-246 438
Summa rörelsekostnader		-1 145 520	-1 203 137
Rörelseresultat		664 984	464 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	245	501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-394 617	-447 620
Summa finansiella poster		-394 372	-447 119
Resultat efter finansiella poster		270 611	17 482
Årets resultat		270 611	17 482



Balansräkning

Belopp i kr	2025-01-01		2024-01-01	
	2025-12-31		2024-12-31	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	Not 10	15 955 017		16 201 455
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0		0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	188 563		0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 143 580		16 201 455
Summa anläggningstillgångar		16 143 580		16 201 455
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	Not 13	5 177		11 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 634		35 683
Summa kortfristiga fordringar		41 811		47 376
Kassa och bank				
Kassa och bank	Not 15	793 821		427 888
Summa kassa och bank		793 821		427 888
Summa omsättningstillgångar		835 631		475 263
Summa tillgångar		16 979 212		16 676 719



Balansräkning

Belopp i kr	2025-01-01	2024-01-01	
	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 409 560	12 409 560	
Fond för yttre underhåll	447 000	290 000	
Summa bundet eget kapital	12 856 560	12 699 560	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 374 618	-6 235 100	
Årets resultat	270 621	17 482	
Summa fritt eget kapital	-6 103 996	-6 217 618	
Summa eget kapital	6 752 564	6 481 942	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 005 249	5 764 065
Summa långfristiga skulder		8 005 249	5 764 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 762 250	4 081 250
Leverantörsskulder	Not 17	93 930	38 315
Skatteskulder	Not 18	80 466	81 541
Övriga skulder	Not 19	30 552	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	254 212	229 085
Summa kortfristiga skulder		2 221 409	4 430 711
Summa eget kapital och skulder		16 979 222	16 676 719



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	664 984	464 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	246 438	246 438
	911 422	711 040
Erhållen ränta	-98	501
Erlagd ränta	-400 590	-452 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 734	258 925
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 907	45 361
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	115 671	-48 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	632 312	255 856
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-188 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 563	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-77 816	-77 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 816	-77 816
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	365 933	178 040
Likvida medel vid årets början	427 888	249 847
Likvida medel vid årets slut	793 821	427 888



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, Grund	Linjär	108
Inre underhåll	Linjär	108
Fönster	Linjär	40
Stammar, värme	Linjär	38
Fönster	Linjär	38
Rest	Linjär	38
Fasader	Linjär	35
Yttre anläggningar	Linjär	30
Elanläggningar	Linjär	30
Sophus	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	15
Ventilation	Linjär	13
Styr och övervak	Linjär	3
Yttertak	Linjär	1

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 548 276	1 407 504
Hyror, lokaler	123 660	122 244
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 000	-15 000
Elavgifter	87 927	84 731
Kabel-tv-avgifter	57 658	60 156
Debiterad fastighetsskatt-	1 980	1 980
Övriga avgifter	0	-1 340
Övriga ersättningar	5 882	7 044
Summa nettoomsättning	1 810 383	1 667 319

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	420
Summa övriga rörelseintäkter	120	420

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-35 155	-185 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 306	-41 160
Försäkringspremier	-31 602	-26 179
Kabel- och digital-TV	-59 610	-57 448
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 085	-5 899
Serviceavtal	-6 644	0
Obligatoriska besiktningar	-22 069	0
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-6 250
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 370
Förbrukningsinventarier	-11 638	-5 953
Vatten	-88 151	-78 917
Fastighetsel	-119 570	-132 504
Uppvärmning	-312 973	-289 352
Sophantering och återvinning	-20 415	-20 617
Förvaltningsarvode drift	-8 575	-9 902
Summa driftskostnader	-765 042	-863 579



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 434	-55 294
IT-kostnader	-3 914	-1 683
Arvode, yrkesrevisorer	-30 188	-20 521
Övriga förvaltningskostnader	-5 585	-7 602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 880	-5 730
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-108
Bankkostnader	-2 756	-1 149
Övriga externa kostnader	-500	0
Summa övriga externa kostnader	-112 257	-92 086

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-16 575	0
Övriga personalkostnader	0	-1 034
Sociala kostnader	-5 208	0
Summa personalkostnader	-21 783	-1 034

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-246 438	-246 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-246 438	-246 438

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	45
Övriga ränteintäkter	202	456
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	245	501

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-393 572	-446 409
Övriga räntekostnader	-1 045	-1 211
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-394 617	-447 620

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 168 015	14 168 015
Mark	6 435 186	6 435 186
	20 603 201	20 603 201
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 603 201	20 603 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 401 747	-4 155 309
	-4 401 747	-4 155 309
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 438	-246 438
	-246 438	-246 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 648 185	-4 401 747
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 955 017	16 201 455
Varav		
Byggnader	9 519 831	9 766 269
Mark	6 435 186	6 435 186
Tillkommande utgifter		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 200 000	27 600 000
Lokaler	655 000	1 019 000
Totalt taxeringsvärde	33 855 000	28 619 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 516 000</i>	<i>17 634 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 339 000</i>	<i>10 985 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	112 459	112 459
	112 459	112 459
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 459	112 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-112 459	-112 459
	-112 459	-112 459
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-112 459	-112 459
	-112 459	-112 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation *	188 563	0
Vid årets slut	188 563	0
<i>* Pågående tappvattenprojekt</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 177	11 693
Summa övriga fordringar	5 177	11 693

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	342	0
Förutbetalda försäkringspremier	19 166	17 912
Förutbetalda driftkostnader	374	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 710	1 631
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 041	9 551
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 634	35 683

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	500 000	0
Transaktionskonto	293 821	427 888
Summa kassa och bank	793 821	427 888

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 767 499	9 845 315
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 684 434	-4 003 434
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-77 816	-77 816
Långfristig skuld vid årets slut	8 005 249	5 764 065

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-06-07	1 800 000	-1 800 000	0	0
STADSHYPOTEK	4,34%	2025-06-07	500 000	-500 000	0	0
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-03-01	1 781 250	0	19 000	1 762 250
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	5 764 065	0	58 816	5 705 249
STADSHYPOTEK	3,41%	2028-03-01	0	2 300 000	0	2 300 000
Summa			9 845 315	0	77 816	9 767 499

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 77 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 389 080 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 684 434 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	57 582	38 315
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 347	0
Summa leverantörsskulder	93 930	38 315

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	80 466	81 541
Summa skatteskulder	80 466	81 541

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	19 608	0
Mottagna depositioner	1 000	1 000
Skuld för moms	-236	-480
Skuld sociala avgifter och skatter	10 180	0
Summa övriga skulder	30 552	520

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	45 894	51 867
Upplupna elkostnader	12 250	13 247
Upplupna vattenavgifter	23 148	17 444
Upplupna värmekostnader	41 379	38 712
Upplupna kostnader för renhållning	2 169	2 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 371	105 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 212	229 085

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	10 034 000	10 034 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13/3-2026.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hampus Vitestam

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elin Magnusson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikaela Wolke

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maite Zamacona Aguirre

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hilda Lidén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

HLB Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofia Årsköld

Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572579055

Dokument

300816 Brf Skrået Årsredovisning 250101-251231 ej sign
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-13 13:50:15 CET (+0100) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2026-03-26 13:18:23 CET (+0100)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Hampus Vitestam (HV)
ordf@skraet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Hampus Vitestam"
Signerade 2026-03-19 15:14:11 CET (+0100)

Elin Magnusson (EM)
elin.j.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Johanna Magnusson"
Signerade 2026-03-18 21:52:53 CET (+0100)

Hampus Jönsson (HJ)
jonsson.hampus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hampus Erik Ludvig Jönsson"
Signerade 2026-03-26 11:22:43 CET (+0100)

Hilda Lidén (HL)
kodkoma@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HILDA LIDÉN"
Signerade 2026-03-26 12:47:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572579055

Mikaela Wolke (MW)
mikaela.wolke@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAELA WOLKE"
Signerade 2026-03-18 17:04:32 CET (+0100)

Sofie Årsköld (SÅ)
sofie.arskold@revisorsgruppen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE ÅRSKÖLD"
Signerade 2026-03-26 13:18:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skrået
Org.nr. 769607-8083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrået 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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:

- 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.

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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 Brf Skrået för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofie Årsköld

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

SOFIE ÅRSKÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: cfb9613d26f255[...]88f078a8e76b7

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-03-26 12:21:31 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Skrået

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Skrået i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

