

# Årsredovisning

Brf Inreda  
Org nr: 769637-4508

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inreda får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-18.

I resultatet -1 776 tkr ingår avskrivningar med 2 054 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 71:2 i Uppsala kommun. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 62 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastighetens adress är Kantorsgatan 7-9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 5 juli 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning, så kallad tvåårsbesiktning, utfördes 28-29 oktober 2024.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	20	
2 rum och kök	26	
3 rum och kök	11	
4 rum och kök	5	



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	13	
Antal garage	2	Elbil
Antal garage	1	Handikapplats
Antal p-platser	1	Handikapplats

Total bostadsarea 3 346 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 101 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning GA
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:46 avseende gård, miljöhus samt BRF-lokal. Andelsägare för gemensamhetsanläggningen är Brf Inreda med 48,6% och Brf Möblerna med 51,4%. Kvarngärdet GA:46 förvaltas genom delägarförvaltning.

Utöver ovanstående håller gemensamhetsanläggningar på att förrättas på Djäknegatan 90, Kvarngärdet GA:47 & GA:48 avseende garagesamfälligheten där BRF Inreda har 16 garageplatser. Preliminära andelar för BRF Inreda är GA:47 8,38% (16/191) samt GA:48 3,43% (16/466). Beslut väntas under 2025.

### 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 8 tkr och planerat underhåll för 22 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.

**Underhållsplan:** Föreningen saknar för tillfället en aktuell underhållsplan. Styrelsen avser att upprätta en underhållsplan under år 2025.

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	22 097

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Louise Levin	Ordförande	2025
Lars Andersson	Vice ordförande	2025
Gabriella Birkenfalk	Sekreterare	2025
Rebecca Persson	Ledamot	2025
Abdalla Zarra	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Amal Alserr	Suppleant	2025
Andrietta Claesson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Armel Irakoze	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt förvaltare varför uppställningen i årsredovisningen skiljer sig mot tidigare årsredovisningar.

### Byte av förvaltare:

De leverantörer av förvaltningstjänster avseende ekonomi och fastighetsskötsel som Brf Inreda övertog vid överlämningen av fastigheten från IKANO hade inte fungerat tillfredsställande. Styrelsen beslöt att upphandla ny förvaltning. Riksbyggen vann upphandlingen och blev ny leverantör av Ekonomisk förvaltning från 1 januari 2024 och Teknisk och övrig förvaltning från 1 juni 2024.

### Inflyttning i garaget

De 16 garageplatser som Brf Inreda disponerar i den gemensamt ägda garagesamfälligheten Djäknegatan 90 kunde tas i bruk från den 1 januari. Garagekönen administreras av Riksbyggen.

### Tvåårsbesiktning

Genomfördes den 28–29 oktober 2024. Därmed är den första garantiperioden avslutad. Garantier för tvättmaskin, torktumlare, spis, ugn, kyl/frys och diskmaskin gäller i fem år från första inflyttning i enlighet med den lägenhetsdokumentation som IKANO lämnade medlemmarna vid tillträdet.

### Avgiftshöjning

Månadsavgifterna höjdes med 5% från 1 mars 2024. Under 2023 höjdes avgifterna med 10%. Orsaken är den höga inflationen under perioden och de räntehöjningar på föreningens lån som följde samt de höga elkostnader som orsakades av det oroliga energiläget utomlands. Elpris- och fjärrvärmeprishöjningarna var extrema under 2023.

### Kostnadsökningar 2024

Priset på vatten och sophämtning samt fjärrvärme höjdes kraftigt även 2024 medan elpriserna har varit lägre under året.

### Kommande kostnadsökningar

Höjning av taxor är beslutade även för 2025. Uppsala Vatten och Vattenfall fjärrvärme höjer taxorna med ca 12%. Kommande år förväntas fortsatt stora taxehöjningar från dessa leverantörer. Priset på övriga avtalade tjänster höjs i linje med prisindex, ca 3–5%.

Större planerade underhållsarbeten är däremot inte aktuella under år 2025 eftersom föreningen är ny.

## Räntekostnad

I likhet med andra nyproducerade bostadsrättsföreningar har Brf Inreda externa fastighetslån som tillsammans med medlemmarnas insatser har finansierat bygget av fastigheten. Räntekostnaden är föreningens överlägset största kostnadspost. Föreningen har en policy om bunden ränta på föreningens lån för att inte utsätta medlemmarna för ränterisker. Under 2025 skall två av föreningens lån omförhandlas vilket förhoppningsvis kommer att medföra en lägre räntekostnad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 653	3 405	803
Resultat efter finansiella poster*	-1 776	-1 630	-457
Soliditet %*	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 015	943	222
Energikostnad kr/kvm*	165	156	59
Sparande kr/kvm*	90	126	17
Skuldsättning kr/kvm*	13 923	13 972	14 013
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 923	13 972	14 013
Räntekänslighet %*	13,7	14,8	63,1

\* obligatoriska nyckeltal

Posten *Resultat efter finansiella poster* har rättats upp avseende 2023, varför det skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se not 2.

### 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen gjorde en förlust för året med -1 776 tkr, vilket till stor del är en följd av höga räntekostnader & avskrivningskostnader. Kassaflödet, det vill säga verkligen gjorda utbetalningar minus gjorda inbetalningar visade på att inbetalningarna under året varit 183 tkr större än utbetalningarna. Föreningens likvida medel ökade med motsvarande belopp.

Eftersom årsavgifterna på grund av det höga ränteläget behövt höjas årligen sedan föreningen startade bedömde styrelsen att ytterligare höjningar av årsavgiften kan avvaktas till dess att en säkrare prognos för framtida räntenivåer kan göras.

Med tanke på att föreningen är ny väntas inte några större reparations- och underhållskostnader inom de närmaste åren men på sikt bör en större reserv av likvida medel byggas upp för att möta de framtida behoven. För de väntade ökningarna av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna därmed att behöva justeras för att täcka dessa kostnader.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början enligt fastställd balansräkning	129 085 000	49 296	-482 214	-1 643 214
Korrigerig av ingående balanser:				
Övriga intäkter				12 729
<b>Ingående eget kapital efter korrigeringar</b>	<b>129 085 000</b>	<b>49 296</b>	<b>-482 214</b>	<b>-1 630 485</b>
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 630 485	1 630 485
Fg års reservering underhållsfond		100 380	-100 380	
Årets resultat				-1 775 537
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 085 000</b>	<b>149 676</b>	<b>-2 213 079</b>	<b>-1 775 537</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 213 079
Årets resultat	-1 775 537
<b>Summa</b>	<b>-3 988 616</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-100 380
Ianspråktagande av underhållsfonden	22 097
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 4 066 899</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 652 865	3 404 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 298	13 251
<b>Summa</b>		<b>3 708 163</b>	<b>3 418 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 058 855	-1 004 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 273	-211 920
Personalkostnader	Not 6	-21 035	30 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 053 652	-2 053 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 500 815</b>	<b>-3 239 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 349</b>	<b>178 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	672	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 983 558	-1 808 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 982 886</b>	<b>-1 808 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 775 537</b>	<b>-1 630 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 775 537</b>	<b>-1 630 485</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	171 332 285	173 385 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 332 285</b>	<b>173 385 937</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>171 332 285</b>	<b>173 385 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	25 230	0
Övriga fordringar	Not 12	11 608	50 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	205 204	124 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 041</b>	<b>175 530</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	50 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	726 073	543 050
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>726 073</b>	<b>543 050</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>968 115</b>	<b>768 580</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>172 300 400</b>	<b>174 154 517</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	129 085 000	129 085 000	
Fond för yttre underhåll	149 676	49 296	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>129 234 676</strong>	<strong>129 134 296</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 213 079	-482 214	
Årets resultat	-1 775 537	-1 630 485	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 988 616</strong>	<strong>-2 112 699</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>125 246 060</strong>	<strong>127 021 597</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 957 580	46 585 824
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>22 957 580</strong>	<strong>46 585 824</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 628 244	164 244
Leverantörsskulder	Not 17	66 570	45 087
Övriga skulder	Not 18	5 686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	396 260	337 765
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>24 096 760</strong>	<strong>547 096</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>172 300 400</strong>	<strong>174 154 517</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	207 349	178 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 053 652	2 053 652
	<b>2 261 001</b>	<b>2 232 155</b>
Erhållen ränta	672	0
Erlagd ränta	-1 985 021	-1 801 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>276 651</b>	<b>431 018</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-66 511	-267 566
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	87 127	78 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>297 267</b>	<b>242 198</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-164 244	-136 870
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-164 244</b>	<b>-136 870</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	133 023	105 328
Likvida medel vid årets början	593 050	487 722
Likvida medel vid årets slut	726 073	593 050
Kassa och Bank BR	726 073	593 050



# 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.

Föreningen har bytt förvaltare varför uppställningen noterna skiljer sig mot tidigare års årsredovisning.

## Förvaltarbyte – korrigerig av årets resultat

I samband med förvaltarbyte upptäcktes en differens i bokföringen 2023. Av differensens natur innebar detta rättning i räkenskapsår 2023. Denna korrigerig påverkar den utgående balansen för årets resultat 2023 samt övriga rörelseintäkter.

## 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
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad elinstallationer	Komponent	40
Byggnad fasad	Komponent	50
Byggnad hiss	Komponent	25
Byggnad specialanpassningar	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	40
Byggnad ventilation	Komponent	25
Byggnad värmesystem	Komponent	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 306 574	3 062 774
Hyror, garage	202 400	0
Hyror, p-platser	3 250	220 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-951	0
Kabel-tv-avgifter**	89 280	93 480
Övriga ersättningar***	52 319	27 703
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	52
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 652 865</b>	<b>3 404 808</b>

\*I Årsavgifter, bostäder ingår fastighetsel, kall- och varmvatten samt bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen.

\*\*Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

\*\*\*I Övriga ersättningar ingår Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter samt avgifter för andrahandsuthyrning

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	12 729
Övriga rörelseintäkter	55 298	522
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 298</b>	<b>13 251</b>

\*I Övriga rörelseintäkter ingår vidarefaktureringen till BRF Möblera avseende gemensamhetsanläggningen GA:46

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-22 097	0
Reparationer	-7 992	-37 900
Försäkringspremier	-67 924	-57 175
Kabel- och digital-TV*	-100 016	0
Serviceavtal	-42 704	-38 237
Obligatoriska besiktningar	-4 110	-3 845
Övriga utgifter, köpta tjänster	-46 576	-97 662
Snö- och halkbekämpning	-42 624	0
Förbrukningsinventarier	-3 453	0
Vatten	-201 262	-168 539
Fastighetsel	-189 703	-129 210
Uppvärmning	-161 834	-225 324
Sophantering och återvinning	-77 129	-83 326
Förvaltningsarvode drift	-91 431	-162 905
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 058 855</b>	<b>-1 004 123</b>

\*Kabel- och digital-TV redovisades under Not 5 IT-kostnader fg år.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-279 852	-78 500
Lokalkostnader	-2 420	0
IT-kostnader**	-2 215	-96 682
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-18 250
Övriga försäljningskostnader	-7 217	0
Övriga förvaltningskostnader	-26 390	-2 750
Kreditupplysningar	-3 307	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	0
Representation	-3 500	-15 250
Telefon och porto	0	-244
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	0
Bankkostnader	-3 163	-244
Övriga externa kostnader	-1 561	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-367 273</b>	<b>-211 920</b>

\*Föregående år ingick enbart ekonomisk förvaltning

\*\*Föregående år innehåller IT-kostnader Kabel- och digital-TV som nu redovisas i not 4.

## Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden*	-16 000	22 933
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader*	-4 285	7 206
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-21 035</b>	<b>30 139</b>

\*Föregående år ej uttaget arvode

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 053 652	-2 053 652
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 053 652</b>	<b>-2 053 652</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	672	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>672</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 983 338	-1 809 685
Övriga räntekostnader	-220	697
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 983 558</b>	<b>-1 808 988</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	143 741 132	143 741 132
Mark	32 211 869	32 211 869
	<b>175 953 001</b>	<b>175 953 001</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>175 953 001</b>	<b>175 953 001</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-2 567 064	-513 412
	<b>-2 567 064</b>	<b>-513 412</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 053 652	-2 053 652
	<b>-2 053 652</b>	<b>-2 053 652</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 620 716**      **-2 567 064****Restvärde enligt plan vid årets slut****171 332 285**      **173 385 937****Varav**

Byggnader	139 120 416	141 174 068
Mark	32 211 869	32 211 869

**Taxeringsvärden**

Bostäder	101 600 000	101 600 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****101 600 000**      **101 600 000**

varav byggnader

83 000 000      83 000 000

varav mark

18 600 000      18 600 000

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	12 729
Kundfordringar	25 170	-12 729
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>25 230</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar*	11 608	50 800
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>11 608</b>	<b>50 800</b>

\*Ersättning från IKANO för garageförseningen

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 715	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 642	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 357	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 490	124 730
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>205 204</b>	<b>124 730</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar*	0	50 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

\*Föregående år avsågs andelar i IKANO gällande fastighetsbildning.

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	726 073	366 524
Valutakonto	0	176 526
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>726 073</b>	<b>543 050</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	46 585 824	46 750 068
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 464 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 244	-164 244
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 957 580</b>	<b>46 585 824</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-09-01	11 732 000,00	0,00	0,00	11 732 000,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2025-09-01	11 732 000,00	0,00	0,00	11 732 000,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2026-12-01	0,00	11 732 000,00	0,00	11 732 000,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2027-09-01	11 554 068,00	0,00	164 244,00	11 389 824,00
<b>Summa</b>			<b>35 018 068,00</b>	<b>11 732 000,00</b>	<b>164 244,00</b>	<b>46 585 824,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 244 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 45 764 604 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 732 000 kr och 11 732 000 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	10 994	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	55 576	45 087
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>66 570</b>	<b>45 087</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	5 686	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 686</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 285	0
Upplupna räntekostnader	40 971	42 434
Upplupna driftskostnader	0	-69 839
Upplupna elkostnader	26 946	0
Upplupna värmekostnader	23 896	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	16 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 875	131 546
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 139	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 147	216 624
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>396 260</b>	<b>337 765</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	46 928 000	46 928 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, enligt datum i elektronisk signatur

---

Louise Levin

---

Lars Andersson

---

Rebecca Persson

---

Gabriella Birkenfalk

---

Abdalla Zarra

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum i elektronisk signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad Revisor  
Borev Revision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Inreda, org.nr 769637-4508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inreda för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inreda för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson

*Auktoriserad revisor*

---

# 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, fastighetservice 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 skuldyngd 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 planliga 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.

---

# Brf Inreda

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Inreda i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

