



Årsredovisning 2025

Brf Åkanten i Lerum



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Åkanten i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Almekärr 3:55	1961-12-09	1965
Almekärr 3:56	1961-12-09	1965
Almekärr 3:58	1961-12-09	1965
Almekärr 3:59	1961-12-09	1965
Almekärr 3:60	1961-12-09	1965
Almekärr 3:62	1961-12-09	1965

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
278	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 344
1	lokaler (hyresrätt)	132
45	förråd	0
127	garageplatser	1 750
163	p-platser	0
9	p-platser med servitut	0
7	besöksparkeringar	0
19	laddplatser (abonnerade)	0
10	laddplatser (övriga)	0
Totalt 659 objekt		21 226

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 79 st 2 rok, 187 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Qlaes Wennberg	Ordförande	2015-06-23	
Cliff Eriksson	Ledamot	2023-04-10	
Peter Mårdstedt	Ledamot	2019-06-26	
Mariana Chamoun	Ledamot	2024-10-14	2025-01-01
Linda Gunnarsson	Ledamot	2017-07-17	
Lina Eriksson	Ledamot	2023-04-10	
Jens Rosvall	Ledamot	2025-09-04	
Mona-Lisa Eriksson	Suppleant	2024-10-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Qlaes Wennberg, Jens Rosvall, Mona-Lisa Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten. Utöver styrelsemöten har styrelsen haft 11 arbetsutskott.

Firman tecknas två i förening av Cliff Eriksson, Qlaes Wennberg, Linda Gunnarsson och Lina Eriksson.

Revisorer har varit: Caroline Lansensfeldt vald av föreningen, samt Magnus Emilsson, Borevision i Sverige AB med Susanne Andersson som suppleant.

Valberedning har varit: Annette Nordholm (sammankallande) och Kajsa Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 5 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-12.

Ekonomi

Styrelsen jobbar med att anpassa behov mot kostnader och det är bl.a. genom solceller och ev. framtida bergvärme de största besparingarna kan bli. Under 2025 pausades det mesta i de stora investeringarna. Det som investerats och upphandlats betalades med pengar som finns i kassan. Det blir troligen solceller och batterier under 2026 och då ett extra stämmobeslut inför det. Ny plan för amortering kommer att tas fram i samband med budgetmötet i november.

Styrelsen planerar fortsatt att sälja föreningens två ägda lägenheter nu när de inte behövs till stambytet längre. Men eftersom marknaden ser ut som den gör för tillfället, avvaktar styrelsen och hyr ut lägenheterna på kortare tid för att få ut mer vid en kommande försäljning. Lägenheterna har varit och är i dagsläget uthyrda till 100% med en bra intäkt.

Nya lägenheter

Styrelsen fick godkännande att ta fram bygglov på 24 nya lägenheter på en extrastämma. Styrelsen har ett samarbete med Jutabo som framgångsrikt byggt lägenheter framför allt i Lerum men även på andra ställen i vårt närområde. Vi har på deras inrådan även under 2025 avvaktat med projektet då konjunkturen ser ut som den gör. Styrelsen har dock gjort förändringar i det ursprungliga förslaget.

Det krävs 3/4 majoritet för att utöka en bostadsrätt med nya medlemmar. I februari 2019 röstade man 27% nej och 72% ja. Styrelsen har allt sedan våren 2019 deklarerat vid varje stämma att man företräder majoriteten med de 72% som ställde sig positiva till förslaget. Styrelsen ser stora vinster i att genomföra projektet för att få in nya intäkter på ytor som nu står oanvända. Vi har redan mark, taken i de berörda områdena med de lägenheter som ligger ovan, infrastruktur som el, fiber, vatten och avlopp.

Styrelsen skulle aldrig utsätta föreningen för ekonomisk risk med ett sådant projekt.

Det behövs kompletterande projektering för att få ett förslag som uppdateras efter hur marknaden ser ut. Noggranna beräkningar görs och projektet kommer göras på ett sådant sätt att föreningen inte tar några risker. Under 2026 kommer informationsmöten hållas om projektet och hur man förhåller sig till marknaden.

Byte av el i fastigheterna

I och med IMD (individuell mätning och debitering av elen) byttes några av de sista elkomponenterna i föreningens hus. Något av det som ytterligare återstod och som har bytts ut under 2025 är kablage och armaturer på loftgångarna. Att byta all el har varit ett omfattande arbete som pågått under en lång period och styrelsen valde också tidigt att köpa in mycket av dessa komponenter innan de stora prisökningarna skedde.

Fjärrvärme

Atmosfär Partner installerade Ouman-DUC (Datastyrning för undercentraler) i våra 3 undercentraler. Det är där vi tar emot fjärrvärmens och fördelar ut värme och varmvatten i respektive huskropp. Det tillsammans med 35 st temperaturgivare placerade i olika lägenheter har sänkt föreningens förbrukningskostnader. Denna åtgärd gör att framförallt värmen blir jämnare, då den möter prognoser i temperatur och väderförändringar. Hastigheten på VVC (varmvatten i cirkulation) anpassas och sänks också så att föreningen under timmar med låg förbrukning slösar mindre.

Termostatbyte på radiatorer

Under hösten 2024 påbörjades termostatbyte på samtliga radiatorer i alla husen.

Detta färdigställdes under våren 2025 vilket också ger stora besparingar på förbrukningen och energikostnader. Tyvärr har ju priserna på fjärrvärmens ökat kraftigt de senaste åren så kostnaderna på sista raden har ju inte minskat, men har genom de utförda åtgärderna kunnat hållas tillbaka.

Tätninglistor och filter i fönster

Under hösten 2024 påbörjades också byte av tätninglistor och filter i fönsterna. De flesta blev också klara under 2025, men några återstår.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll

Denna skall göras var 5:e år och genomfördes till stora delar under våren 2025. Ett antal lägenheter har haft otillåtna anslutningar på köksfläktar och andra lösningar som inte är godkända. Dessa har till stora delar åtgärdats, men några återstår även här.

Inglasade balkonger

Under våren 2025 påbörjades en total översyn av inglasningen av balkongerna. Då rengjordes rämnorna och uppsmörjning av hjul mm samtidigt upprättades en lista där varje parti har en statusbeskrivning för varje lägenhet. 25 st inglasningar byttes ut. Föreningen har låtit tillverka reservdelar med 3-D printer och använder delar från de bytta inglasningarna att reparera och underhålla vidare.

Asfalt och utemiljö

Under 2025 har asfalt lagats på ett antal parkeringar och en ny beläggning har gjorts på gårdar och gårdsentréer. Det som det som återstår är norrsidorna på de två stora gårdarna och dessa blir gjorda under 2026.

Underhåll garage

Takmålning pausades, men kommer ske under 2026.

Tvättstugor

Då användningen av tvättstugorna minskat rejält efter stambytet har styrelsen beslutat att förändra och att framåt gå ner på tre maskiner, en centrifug, ett torkkrum, ett torkskåp och en torktumlare i varje tvättstuga. Alla tvättstugor har nu en svart Podab som har uppgraderats med mattvättprogram och mattvätten på LA 120 planeras att stängas.

Solceller och bergvärme

Styrelsen utreder och tar in offerter på solceller och batterier för att kunna nyttja vårt perfekta läge och sänka elkostnaderna för föreningen. Batterier är framförallt till för att kunna ta effektoppar då nya effekttariffer medför högre avgifter. Effekttariffer har tillfälligt stoppats, men vi tror dock att det bara är en tidsfråga innan de införs efter valet. Då priserna för fjärrvärmen nu ökat dramatiskt trots att förbrukningen minskats så utreder vi också möjligheterna för bergvärme. De fasta kostnaderna för fjärrvärmen är betydande och bergvärme innebär att det blir en anläggning i varje huskropp som inte är beroende av fjärrvärme. Detta är en stor investering och styrelsen behöver kunna väga kostnader för investeringen mot minskade energikostnader. Då blir det tydligt inför ett stämmobeslut. Utredningarna beräknas vara klara under 2026.

Skyddsrum

Under 2024 gjordes en inventering av föreningens skyddsrum som visade på behov av uppgradering och kompletteringar. Bl.a. ska dörrarna som väger 800 kg styck, som i dagsläget inte hänger på monteras. Skyddsrummen ska enligt regelverket kunna ställas i ordning inom 48 timmar. Under 2025 påbörjades upprustning och till viss del också förändring. Under 2026 kommer alla dörrar hängas på och det blir förändringar på en del entréer. En del golv behöver justeras och 4 entréer kommer att byggas om. Detta för att alla 18 dörrar skall kunna hängas på och fortsatt nyttja dessa utrymmen.

Återvinning och miljö

Under 2025 togs containrar bort för wellpapp och kartong och ersattes med stora kärl.

Nya och fler kärl för andra fraktioner har tillkommit i båda våra återvinningscentraler.

Att sortera rätt minskar mängden i det som kallas restavfall som slängs i soprummen, och det betalar vi per kilo för. Det som slängs i återvinning betalar vi i stort sätt inget för.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 326 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 325.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	358	353	393	383	342
Skuldsättning, kr/kvm	6 421	6 432	7 279	7 291	4 993
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 045	7 058	7 329	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	6
Energikostnad, kr/kvm	314	255	241	234	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 239	1 160	1 111	888	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 208	1 133	1 489	1 085	1 024
Nettoomsättning, tkr	25 645	24 053	22 783	20 797	19 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	1 616	8 390	-15 754	1 095
Soliditet, %	19	18	17	13	26

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 769 320	0	0	1 769 320
Underhållsfond, kr	11 293 852	0	-1 905 528	9 388 324
S:a bundet eget kapital, kr	13 063 172	0	-1 905 528	11 157 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 536 538	1 616 149	1 905 528	21 058 215
Årets resultat, kr	1 616 149	-1 616 149	21 615	21 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 152 687	0	1 927 143	21 079 830
S:a eget kapital, kr	32 215 859	0	21 615	32 237 474

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 705 528 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 152 687
Årets resultat, kr	21 615
Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 705 528
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 079 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	21 079 830
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	25 645 453	24 053 049
Summa Rörelseintäkter		25 645 453	24 053 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-17 678 705	-14 531 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-362 673	-231 458
Personalkostnader	Not 5	-1 216 463	-798 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-3 874 359	-3 780 337
Summa Rörelsekostnader		-23 132 200	-19 342 216
Rörelseresultat		2 513 253	4 710 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	118 299	191 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 609 937	-3 285 699
Summa Finansiella poster		-2 491 638	-3 094 684
Resultat efter finansiella poster		21 615	1 616 149
Resultat före skatt		21 615	1 616 149
Årets resultat		21 615	1 616 149

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	155 550 981	157 113 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	90 892	157 318
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	728 908	2 043 482
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		156 370 781	159 314 356
Summa Anläggningstillgångar		156 370 781	159 314 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 304	3 192
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 766 893	5 319 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 204 271	724 548
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 980 468	6 047 520

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	11 672 671	7 057 043
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		11 672 671	7 057 043

Kassa och bank

Kassa och bank		180 365	1 858 206
<i>Summa Kassa och bank</i>		180 365	1 858 206

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		173 204 284	174 277 126
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 769 320	1 769 320
Fond för yttre underhåll	9 388 324	11 293 852
Summa Bundet eget kapital	11 157 644	13 063 172

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 058 215	17 536 538
Årets resultat	21 615	1 616 149
Summa Fritt eget kapital	21 079 830	19 152 687

Summa Eget kapital

32 237 474 32 215 859

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	74 654 065	99 354 065
Summa Långfristiga skulder		74 654 065	99 354 065

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		61 634 000	37 174 000
Leverantörsskulder		872 142	1 095 250
Skatteskulder		43 393	43 517
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	280 114	253 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 483 096	4 141 341
Summa Kortfristiga skulder		66 312 745	42 707 202

Summa Skulder

140 966 810 142 061 267

Summa Eget kapital och skulder

173 204 284 174 277 126

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 513 253	4 710 833
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 874 359	3 780 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 874 359	3 780 337
Erhållen ränta	121 831	166 073
Erlagd ränta	-2 509 722	-3 332 399
Övriga poster	0	-2 900 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 999 721	2 424 844
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-897 831	38 853
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-954 671	466 059
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 852 502	504 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 147 219	2 929 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-930 784	-2 933 439
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-930 784	-2 933 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-5 240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-5 240 000
Årets kassaflöde	976 436	-5 243 683
Likvida medel vid årets början	11 299 479	16 543 162
Likvida medel vid årets slut	12 275 915	11 299 479

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-60 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 916 069 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 241 960	19 844 904
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	3 724 287	2 593 632
	Hyror bostäder	281 860	268 925
	Hyror lokaler	69 996	69 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 233 425	1 226 199
	Hyror förbrukningsbaserad	132 950	90 609
	Hyror övrigt	38 550	41 200
	Övriga primära intäkter	116 401	92 956
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 839 429	24 228 421
	Hyresbortfall	-193 976	-175 372
	<i>Summa</i>	-193 976	-175 372
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 645 453	24 053 049

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 674 276	-3 290 648
	Snö och halk-bekämpning	-167 894	-236 014
	Reparationer	-988 080	-915 197
	Planerat underhåll	-3 705 529	-2 098 868
	Försäkringsskador	-70 736	-2 257
	El	-1 694 763	-647 323
	Uppvärmning	-3 836 111	-3 887 569
	Vatten	-1 139 001	-870 178
	Sophämtning	-422 403	-490 323
	Fastighetsförsäkring	-309 072	-321 314
	Kabel-TV och bredband	-1 041 745	-1 184 204
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-557 052	-520 820
	Övriga driftkostnader	-72 045	-66 976
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 678 705	-14 531 690
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-165 544	-156 459
	Administrationskostnader	-83 947	-90 591
	Extern revision	-40 625	-21 200
	Konsultkostnader	-51 096	59 879
	Medlemsavgifter	-3 950	-3 950
	Föreningsverksamhet	-13 017	-15 094
	Övriga förvaltningskostnader	-4 495	-4 044
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-362 673	-231 458
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-388 000	-413 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-548 399	-201 231
	Löner och övriga ersättningar	-517	-1 723
	Sociala avgifter	-276 547	-179 477
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 216 463	-798 731

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 596 951	-3 495 493
	Avskrivning på markanläggning	-210 982	-210 982
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-66 426	-73 862
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 874 359	-3 780 337
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	112 096	152 852
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 203	38 163
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	118 299	191 015
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 609 511	-3 285 699
	Övriga räntekostnader	-426	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 609 937	-3 285 699

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	187 658 672	186 475 645
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 260 500	2 260 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 812 625	7 812 625
	Årets investeringar	2 245 358	1 183 027
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	199 977 154	197 731 797
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 618 241	-36 911 766
	Årets avskrivningar	-3 807 933	-3 706 475
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-44 426 174	-40 618 241
	<i>Utgående redovisat värde</i>	155 550 981	157 113 556
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	185 000 000	153 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 916 000	3 907 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 862 000	2 861 000
	<i>Summa</i>	250 778 000	217 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	143 168 000	143 168 000
	Varav i eget förvar	-918 000	-918 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	142 250 000	142 250 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	833 507	772 339
	Årets investeringar	0	61 168
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	833 507	833 507
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-676 189	-602 327
	Årets avskrivningar	-66 426	-73 862
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-742 615	-676 189
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 892	157 318

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 043 482	354 238
	Årets investeringar	0	1 689 244
	Omklassificering till byggnad	-1 314 574	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	728 908	2 043 482
	Omklassificering till byggnad har skett av projekt IMD-EL. Projekt Byggnation av nya lägenheter är fortfarande pågående i utgången av år 2025. Under år 2025 har föreningen startat ett nytt projekt Skyddsrumsåtgärder som är pågående i utgången av år 2025.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 322 879	5 284 230
	Övriga fordringar	444 014	35 550
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 766 893	5 319 780
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	21 410	24 942
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 182 861	699 606
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 204 271	724 548
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	2 900 000	2 900 000
	Övriga kortfristiga placeringar	8 772 671	4 157 043
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	11 672 671	7 057 043

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,69%	2027-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek	2,86%	2027-04-30	15 000 000	0
Stadshypotek	1,39%	2027-01-30	15 000 000	0
Stadshypotek	0,86%	2026-09-01	15 000 000	0
Stadshypotek	0,89%	2026-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek	0,74%	2026-01-30	15 000 000	0
Stadshypotek	1,42%	2028-06-30	9 354 065	240 000
Stadshypotek	2,65%	2026-01-02	16 394 000	0
Stadshypotek	2,65%	2027-10-30	5 540 000	0
Stadshypotek	2,65%	2027-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	2,69%	2027-04-30	5 000 000	0
			136 288 065	240 000

Långfristig del	74 654 065
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	61 394 000
Kortfristig del	61 634 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt & sociala avgifter	85 204	83 607
Inre fond	76 042	81 654
Övriga kortfristiga skulder	118 868	87 832
<i>Summa Övriga skulder</i>	280 114	253 093

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 069 879	1 878 609
Upplupna räntekostnader	365 497	265 282
Övriga upplupna kostnader	1 047 720	1 997 450
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 483 096	4 141 341

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkanten i Lerum, org.nr. 763500-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkanten i Lerum för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Caroline Lansenfeldt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Åkanten i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577217120**

Qlaes Wennberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:42:38



Lina Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:40:57



Cliff Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 13:09:01



Linda Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:23:40



Jens Rosvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 23:56:35



Peter Mårdstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:52:03



Caroline Lansenfeldt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:07:03



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:22:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Åkanten i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577313843**

Caroline Lansenfeldt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:04:14



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:21:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.