
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Hattmakaren i Strömstad
Org nr: 716444-6812



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hattmakaren i
Strömstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 497 105 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till – 92 tkr (fg år 377 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen är något högre än föregående år, främst på grund av ökade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 155% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 574 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hattmakareplatsen 11 i Strömstad kommun. På fastigheten finns byggnader med 71 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Hattmakaregatan och Målaregatan i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	35	21	71

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	57	61

Total tomtarea	38 851 m ²
Total bostadsarea	6 055 m ²
Total lokalarea	20 m ²
Årets taxeringsvärde	92 557 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 805 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
El	Bixia
Kabel-TV	Telia
Parkeringsövervakning	Safekeeper
Passersystem	Currentcity Technology AB

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 169 tkr och planerat underhåll för 1 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-11-19 och gjordes då enligt K3. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 28 201 tkr för de närmaste trettio åren exkl. utbyte av komponenter som i stället läggs på avskrivningsplan. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 771 tkr. Budgeterad avsättning enligt K3 uppgår till 709 tkr, vilket motsvarar 117 kr/m². 114

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Målningsarbeten	2016
Fasadarbeten	2017- 2018
Byte värmepump	2019
Målning, plåtarbete, dörrar	2019
Installationer, byte värmepumpar	2020
Huskropp utvändigt, målning, plåtarbete, tak	2020
Gemensamma utrymmen, väggar soprum	2021
Värmepannor	2021
Målning	2021
Dränering och byte av trall	2021
Installationer	2022
Huskropp utvändigt, målning och tak	2022
Markytor	2022
Garage och p-platser	2022
Bostäder, kylskåp	2023
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	2023
Installationer, värmepannor	2023
Huskropp utvändigt, målning och plåtarbeten	2023
Garage och p-platser, byte av garageport	2023
Installationer, värmepannor	2024
Huskropp utvändigt, målning och plåtarbeten	2024
Mararbeten, gräsyta	2024
Garage och p-platser, bommar och garageport	2024
Övrigt	2024

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer, uppsäkring el, belysning	513 419
Huskropp utvändigt, dörrar, plåt- och takarbeten	849 276
Markytor, asfaltering	80 000
Garage och p-platser, bommar, belysning	57 284

Planerat underhåll	År
Målning, värmepannor, betongpannor, hängrännor	2026 ¹¹⁴

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olav Eriksen	Ordförande	2026
Anne-Kristin Eronen	Vice ordförande	2027
Gabriel Haapala	Sekreterare	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Sverre Hofso	Suppleant	2026
Torie Johansson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Huvudansvarig Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2026
Johan Forsner		2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Berit Fosdahl	2026
Cato Lund	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 920 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)_{μH}

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 866	5 654	5 652	5 516	5 527
Resultat efter finansiella poster*	-92	377	-31	-1 135	-643
Soliditet %*	18	18	17	17	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	33	19	163	177	205
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	128	155	163	34	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	93	84	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	924	890	888	871	871
Energikostnad kr/kvm*	125	109	96	98	90
Sparande kr/kvm*	326	332	388	353	488
Skuldsättning kr/kvm*	5 724	5 889	6 053	6 191	6 363
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 724	5 889	6 053	6 191	6 363
Räntekänslighet %*	6,2	6,6	6,8	7,1	7,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust med -92 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 482 tkr, avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har efter upprättad budget för kommande år, valt att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 100	0	0	6 940 763	719 572	376 838
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					376 838	-376 838
Reservering underhållsfond				1 771 000	-1 771 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 499 979	1 499 979	
Årets resultat						-91 773
Vid årets slut	7 100	0	0	7 211 784	825 389	-91 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 096 410
Årets resultat	-91 773
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 771 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 499 979
Summa	733 616

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

733 616

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 865 763	5 654 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 775	7 245
Summa rörelseintäkter		5 872 538	5 661 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 494 929	-3 010 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-792 257	-714 334
Personalkostnader	Not 6	-77 481	-70 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 551	-573 551
Summa rörelsekostnader		-4 938 217	-4 368 853
Rörelseresultat		934 320	1 292 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 861	82 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 061 955	-997 909
Summa finansiella poster		-1 026 094	-915 665
Resultat efter finansiella poster		-91 773	376 838
Årets resultat		-91 773	376 838

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 875 858	41 431 155
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	127 780	146 034
Summa materiella anläggningstillgångar		41 003 638	41 577 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		41 110 138	41 683 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 554	11 787
Övriga fordringar	Not 13	15 603	15 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	372 648	347 467
Summa kortfristiga fordringar		390 805	374 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 392 772	2 813 546
Summa kassa och bank		2 392 772	2 813 546
Summa omsättningstillgångar		2 783 577	3 188 116
Summa tillgångar		43 893 714	44 871 805

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 100	7 100
Fond för yttre underhåll		7 211 784	6 940 763
Summa bundet eget kapital		7 218 884	6 947 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		825 390	719 572
Årets resultat		-91 773	376 838
Summa fritt eget kapital		733 616	1 096 410
Summa eget kapital		7 952 500	8 044 273
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 050 550	20 397 322
Summa långfristiga skulder		28 050 550	20 397 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 721 365	15 375 937
Leverantörsskulder		324 899	121 914
Skatteskulder		38 736	54 050
Övriga skulder	Not 17	38 610	71 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	767 054	807 080
Summa kortfristiga skulder		8 557 344	16 430 210
Summa eget kapital och skulder		43 893 714	44 871 805

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	934 320	1 292 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	573 551	573 551
	1 507 871	1 866 054
Erhållen ränta	11 788	82 244
Erlagd ränta	-1 025 428	-1 004 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 231	943 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 839	-41 912
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	78 499	91 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	580 570	810 401
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 001 344	-1 001 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 001 344	-1 001 344
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-420 774	-190 943
Likvida medel vid årets början	2 813 546	3 004 490
Likvida medel vid årets slut	2 392 772	2 813 546
Kassa och Bank BR	2 392 772	2 813 546

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Inventarier, laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning, parkering	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mh*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 568 398	5 365 018
Hyror, lokaler	54 264	54 264
Hyror, garage	203 990	204 300
Hyror, p-platser	2 160	2 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 264	-15 827
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-930	-33 335
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 920	-1 440
Vattenavgifter	44 227	44 309
Elavgifter	25 508	18 632
Övriga ersättningar	24 330	16 031
Summa nettoomsättning	5 865 763	5 654 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 775	7 245
Summa övriga rörelseintäkter	6 775	7 245

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 499 979	-1 067 152
Reparationer	-169 160	-152 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-446 704	-422 130
Försäkringspremier	-89 907	-80 198
Kabel- och digital-TV	-218 895	-257 823
Återbäring från Riksbyggen	2 100	700
Serviceavtal	0	-2 331
Obligatoriska besiktningar	0	-32 800
Bevakningskostnader	-68 630	-98 267
Snö- och halkbekämpning	-17 801	-46 268
Förbrukningsinventarier	-26 452	-24 623
Fordons- och maskinkostnader	-1 007	-62
Vatten	-675 582	-594 937
Fastighetsel	-85 462	-65 122
Sophantering och återvinning	-172 416	-131 210
Förvaltningsarvode drift	-25 034	-35 978
Summa driftskostnader	-3 494 929	-3 010 577

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-700 198	-651 582
Arvode, yrkesrevisorer	-24 284	-26 644
Övriga förvaltningskostnader	-30 257	-12 113
Kreditupplysningar	-463	-394
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 350	-13 632
Kontorsmateriel	-545	-945
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 444	-82
Medlems- och föreningsavgifter	-3 337	-3 337
Bankkostnader	-5 380	-4 806
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-792 257	-714 334

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-14 650	-12 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 900
Sociala kostnader	-10 331	-15 241
Summa personalkostnader	-77 481	-70 391

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-552 934	-552 934
Avskrivning Markanläggningar	-2 363	-2 363
Avskrivning Maskiner och inventarier	-18 254	-18 254
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-573 551	-573 551

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 318	81 513
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	529	341
Övriga ränteintäkter	15	390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 861	82 244

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 061 702	-997 909
Övriga räntekostnader	-254	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 061 955	-997 909

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 023 000	42 023 000
Mark	9 395 115	9 395 115
Markanläggning, parkering	47 250	47 250
	51 465 365	51 465 365
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 465 365	51 465 365

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 029 682	-9 476 747
Markanläggningar	-4 528	-2 166
	-10 034 210	-9 478 913

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-552 934	-552 934
Årets avskrivning markanläggning	-2 363	-2 363
	-555 297	-555 297

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 589 507	-10 034 210
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 875 858	41 431 155
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	31 440 384	31 993 318
Markanläggning	40 359	42 721
Mark	9 395 115	9 395 115

Taxeringsvärden

Bostäder	30 600 000	31 000 000
Lokaler	2 370 000	2 218 000
Småhus	59 587 000	59 587 000

Not 11 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	182 542	182 542
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 542	182 542
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-36 508	-18 524
	-36 508	-18 524
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-18 254	-18 254
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 763	-36 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 780	146 034
Varav		
Laddstolpar	127 780	146 034

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	106 500	106 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	106 500	106 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 603	15 316
Summa övriga fordringar	15 603	15 316

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 074	0
Förutbetalda försäkringspremier	95 818	89 907
Förutbetalda driftkostnader	11 223	15 087
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 578	175 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 179	42 971
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 777	24 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 648	347 467

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 582	1 520
Bankmedel	1 542 589	2 481 345
Transaktionskonto	848 601	330 681
Summa kassa och bank	2 392 772	2 813 546

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 771 915	35 773 259
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 001 344	-1 001 344
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 720 021	-14 206 593
Långfristig skuld vid årets slut	28 050 550	20 397 322

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,02%	2026-03-25	7 053 381,00	0,00	666 680,00	6 386 701,00
SWEDBANK	3,90%	2027-09-24	14 345 285,00	0,00	166 664,00	14 178 621,00
SBAB	2,80%	2028-07-13	14 374 593,00	0,00	168 000,00	14 206 593,00
Summa			35 773 259,00	0,00	1 001 344,00	34 771 915,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 001 344 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 29 765 195 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Svedbanks lån om 6 386 701 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 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	38 736	54 050
Summa skatteskulder	38 736	54 050

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	33 952	35 680
Skuld för moms	4 658	3 763
Skuld sociala avgifter och skatter	0	31 786
Summa övriga skulder	38 610	71 229

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 331	0
Upplupna räntekostnader	132 956	96 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 812	334 904
Upplupna elkostnader	10 345	6 591
Upplupna styrelsearvoden	67 150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 025	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 436	362 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 054	807 080

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	69 666 000	69 666 000

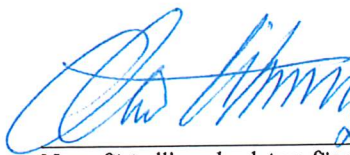
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar skall tillämpa det mer detaljerade redovisningsverket K3. Då detta börjar gälla från och med det verksamhetsår som inleds efter den 31 december 2025, kommer föreningen att gå över i K3 från och med 2026-01-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17

Årsredovisningen undertecknas


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2026-03-17

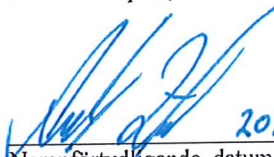
Olav Eriksen,


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2026-03-17

Gabriel Haapala,

Anne-Kristin Eronen 2026-03-17
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anne-Kristin Eronen,


Namnförtydligande, datum för undertecknande 2026-03-17

Anders Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 2026


Revisorscentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor, Martin Holmqvist


Johan Forsner
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad
Org.nr 716444-6812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektroniska signaturer

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Johan Forsner
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-22 10:04:13 UTC



CARL JOHAN FORSNER

Undertecknare

Serienummer: 7edde5610725e8[...]a9ce940dffe6

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-22 11:06:15 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 förutbetald 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 förutbetald 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Hattmakaren i Strömstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hattmakaren i Strömstad 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

