

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Baltic
Org nr: 746000-1600





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Baltic 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 314 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 41 A-C i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	12
4 rum och kök	3

Total tomtarea 1 402 m²

Total bostadsarea 1 324 m²

Total lokalarea 30 m²

Årets taxeringsvärde 30 288 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 093 000 kr

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



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Triennium Syd AB	Fastighetsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

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 20 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 278 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 443 tkr (334 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 465 000 kr (351 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tappvattenledningar	1996
Byte fastighetsel	1999
Trapphusmålning	1999
Byte elledningar lägenheter	2002
Takrenovering	2006
OVK	2014
Renovering av tvättstugor	2011-2012
Fönsterbyte	2012
Målning stuprör/hängrännor	2013
Lagning entrétrappor	2013
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Fasadrenovering	2017
Relining	2018
Relining	2019
Huskropp utvändigt (tätning balkonger)	2020
Markytor	2020
Gemensamma utrymmen, ny avfuktare	2020
OVK	2020
Målning golv i torkrum	2021
Ny LED-belysning källare	2021
Markytor	2021
Porttelefon/passagesystem	2023
Målningsarbete	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	15 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Sigurdsson	Ordförande	2026
Helen Lyberg	Ledamot	2026
Christina Abejon	Ledamot	2027
Ariane Ekman	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Nord	Suppleant	2027
Juan Ameijeiras Neu	Suppleant	2026



Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Ong	Extern revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Larsson		2026
Urban Lyberg		2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 945 kr/m²/år, exklusive obligatoriska tillägg.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.).

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

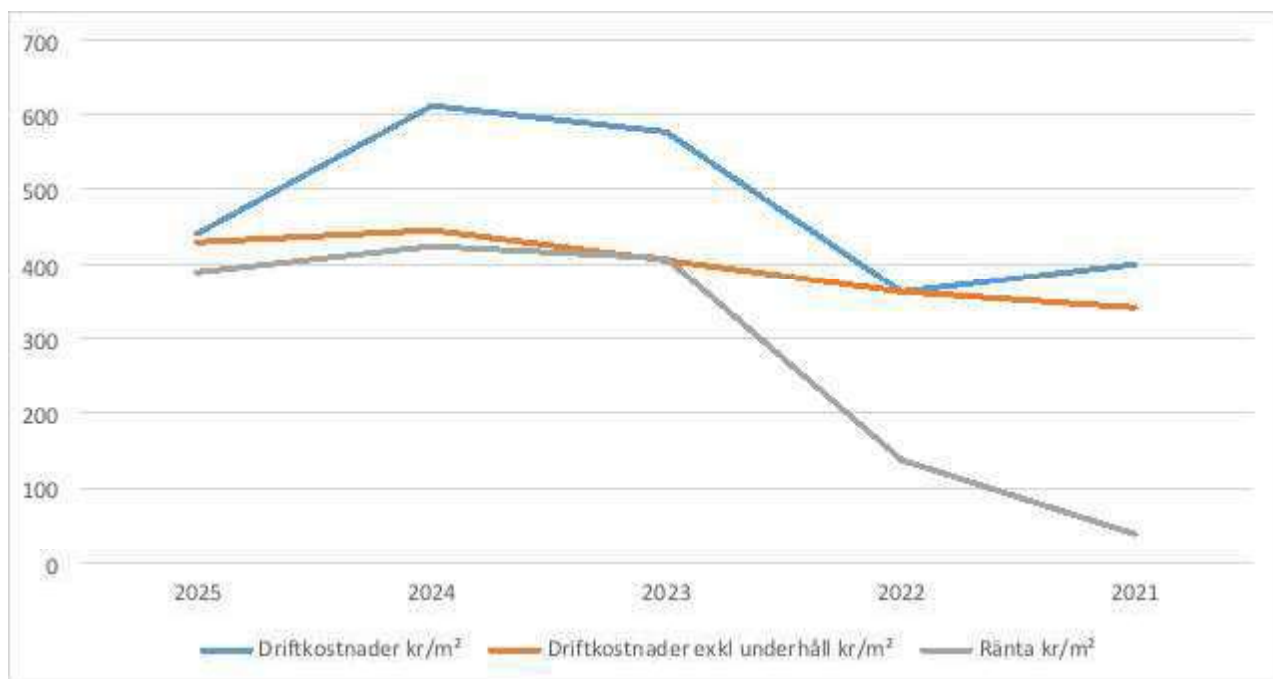


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 595	1 439	1 295	1 089	991
Rörelsens intäkter	1 595	1 443	1 305	1 093	992
Resultat efter finansiella poster*	214	-201	-228	188	158
Årets resultat	214	-201	-228	188	158
Resultat exkl avskrivningar	314	-101	-122	293	264
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-151	-559	-539	-24	-53
Balansomslutning	14 860	14 785	15 252	15 505	15 603
Årets kassaflöde	172	-349	-156	4	597
Soliditet %*	-1	-2	-1	0	-1
Likviditet %	7	9	13	17	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	97	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,6	0,6	1,0	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 164	1 056	959	807	725
Driftkostnader kr/kvm	440	612	576	361	400
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	444	404	361	340
Energikostnad kr/kvm*	241	229	216	187	176
Underhållsfond kr/kvm	1 197	864	694	558	324
Reservering till underhållsfond kr/kvm	343	338	308	234	234
Sparande kr/kvm*	243	93	82	217	254
Ränta kr/kvm	390	423	406	137	36
Skuldsättning kr/kvm*	10 846	10 963	11 081	11 215	11 333
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 092	11 211	11 333	11 469	11 590
Räntekänslighet %*	9,4	10,5	11,8	14,2	16,0

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 625	1 170 240	-1 351 809	-200 932
Disposition enl. årsstämmobeslut			-200 932	200 932
Reservering underhållsfond		465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000	
Årets resultat				213 623
Vid årets slut	21 625	1 620 240	-2 002 741	213 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 552 771
Årets resultat	213 623
Årets fondreservering enligt stadgarna	-465 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa	-1 789 118

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 789 118
--	-------------------

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	1 594 965	1 438 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	4 215
Summa rörelseintäkter		1 595 265	1 442 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-595 422	-828 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 315	-115 948
Personalkostnader	Not 6	-51 055	-50 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-100 350	-100 350
Summa rörelsekostnader		-867 142	-1 094 991
Rörelseresultat		728 123	347 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 907	23 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-527 407	-572 703
Summa finansiella poster		-514 500	-548 776
Resultat efter finansiella poster		213 623	-200 932
Årets resultat		213 623	-200 932

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 903 669	14 004 019
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 903 669	14 004 019
Summa anläggningstillgångar		13 903 669	14 004 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	7 261	13 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 830	44 344
Summa kortfristiga fordringar		61 091	58 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	895 587	723 363
Summa kassa och bank		895 587	723 363
Summa omsättningstillgångar		956 678	781 410
Summa tillgångar		14 860 347	14 785 429



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 625	21 625
Fond för yttre underhåll	1 620 240	1 170 240
Summa bundet eget kapital	1 641 865	1 191 865
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	−2 002 741	−1 351 809
Årets resultat	213 623	−200 932
Summa ansamlad förlust	−1 789 118	−1 552 741
Summa eget kapital	−147 253	−360 876
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 407 500
Summa långfristiga skulder	1 407 500	6 606 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 278 000
Leverantörsskulder	49 224	23 919
Skatteskulder	3 862	3 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	269 014
Summa kortfristiga skulder	13 600 100	8 539 555
Summa eget kapital och skulder	14 860 347	14 785 429

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	728 123	347 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	100 350	100 350
Förändring inkomstskatt		-29 532
	828 473	418 662
Erhållen ränta	6 078	23 927
Erlagd ränta	-574 252	-511 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 299	-68 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 785	17 696
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	66 140	-136 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 224	-187 766
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-168 000	-160 750
Upptagna lån	10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 000	-160 750
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	172 224	-348 516
Likvida medel vid årets början	723 363	1 071 879
Likvida medel vid årets slut	895 587	723 363



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
Byggnad, fullt avskriven	Linjär	10-120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 251 444	1 137 636
Hyror, lokaler	5 000	6 000
Hyror, p-platser	34 600	21 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 000	-8 400
Bränsleavgifter, bostäder	221 148	221 148
Kabel-tv-avgifter	68 040	39 960
Övriga lokalintäkter	19 440	19 440
Övriga ersättningar	8 293	1 836
Summa nettoomsättning	1 594 965	1 438 620

* I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	4 215
Summa övriga rörelseintäkter	300	4 215

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-15 000	-226 814
Reparationer	-19 541	-16 093
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 528	-29 886
Försäkringspremier	-27 329	-24 429
Kabel- och digital-TV	-68 109	-67 183
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 214	-38 236
Serviceavtal	-4 485	-5 595
Snö- och halkbekämpning	0	-3 141
Förbrukningsinventarier	-2 337	-4 859
Vatten	-70 436	-65 205
Fastighetsel	-63 741	-62 973
Uppvärmning	-192 057	-181 410
Sophantering och återvinning	-5 640	-5 062
Förvaltningsarvode drift	-93 006	-97 735
Summa driftskostnader	-595 422	-828 622

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 051	-76 701
IT-kostnader	0	-2 488
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-12 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 542	-10 199
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 880	-573
Kontorsmateriel	-1 750	-425
Telefon och porto	-3 185	-1 334
Medlems- och föreningsavgifter	-3 750	0
Konsultarvoden	0	-8 963
Bankkostnader	-2 098	-2 390
Övriga externa kostnader	-6 250	0
Summa övriga externa kostnader	-120 315	-115 948

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-38 850	-38 100
Sociala kostnader	-12 205	-11 971
Summa personalkostnader	-51 055	-50 071

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-100 350	-100 350
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-100 350	-100 350

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 745	23 640
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	287
Övriga ränteintäkter	162	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 907	23 927

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-527 407	-572 703
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-527 407	-572 703



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	450 000	450 000
Mark	12 024 935	12 024 935
Tillkommande utgifter	4 130 532	4 130 532
	16 605 467	16 605 467
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 605 467	16 605 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-450 000	-450 000
Tillkommande utgifter	-2 151 448	-2 051 097
	-2 601 448	-2 501 097
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-100 350	-100 350
	-100 350	-100 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 701 798	-2 601 447
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 903 669	14 004 020
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	12 024 935	12 024 935
Tillkommande utgifter	1 878 734	1 979 085
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 200 000	28 000 000
Lokaler	88 000	93 000
Totalt taxeringsvärde	30 288 000	28 093 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 427 000</i>	<i>14 829 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 861 000</i>	<i>13 264 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 435	156 435
	156 435	156 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 435	156 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
	-156 435	-156 435
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
	-156 435	-156 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 435	-156 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 261	13 703
Summa övriga fordringar	7 261	13 703

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 829	0
Förutbetalda försäkringspremier	29 774	27 329
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 227	16 905
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	110
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 830	44 344

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	419 950	455 043
Transaktionskonto	475 637	268 319
Summa kassa och bank	895 587	723 363

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 685 500	14 843 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 248 000	-8 167 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-69 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 407 500	6 606 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-12-20	1 140 000	-1 140 000	0	0
SWEDBANK	4,33%	2025-03-28	317 500	-317 500	0	0
SWEDBANK	2,58%	2026-04-28	6 710 250	0	69 000	6 641 250
SWEDBANK	4,33%	2026-08-25	6 675 750	0	69 000	6 606 750
SWEDBANK	3,00%	2027-12-22	0	1 467 500	30 000	1 437 500
Summa			14 843 500	10 000	168 000	14 685 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla och amortera 13 248 000 kr varför den delen, tillsammans med nästa års amortering på 30 000 kr betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 525	11 971
Upplupna räntekostnader	40 380	87 225
Upplupna elkostnader	5 527	5 514
Upplupna vattenavgifter	18 118	16 363
Upplupna värmekostnader	24 654	23 936
Upplupna kostnader för renhållning	4 997	8 704
Upplupna styrelsearvoden	36 682	38 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 131	83 874
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 014	275 687

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 397 500	15 397 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3, fr.om. 2026-01-01. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-23

Digitalt signerad, Malmö, den dag som framgår av digital signatur.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oscar Sigurdsson,
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ariane Ekman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helen Lyberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christina Abejon,

Min revisionsberättelse har lämnats, Malmö, den dag som framgår av digital signatur.

Alexandra Ong
Extern revisor
BoRevision AB



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573381637

Dokument

Årsredovisning Brf Baltic 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-23 09:27:21 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-03-28 19:50:52 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Oscar (O)
oscar_sigurdsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Oscar Fredrik Sigurdsson"
Signerade 2026-03-23 16:55:20 CET (+0100)

Ariane (A1)
ariane.ekman@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ARIANE EKMAN"
Signerade 2026-03-23 15:39:46 CET (+0100)

Helen (H)
uh.lyberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helen Elisabeth Lyberg"
Signerade 2026-03-23 11:23:06 CET (+0100)

Maria (M)
cristinaabejon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Cristina Abejon Palacios"
Signerade 2026-03-27 13:31:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573381637

Alexandra (A2)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-03-28 19:50:52 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baltic, org.nr. 746000-1600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baltic för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Baltic för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-03-28 18:46:33 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 innehas 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Bostadsrättsförening Baltic

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Baltic 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

