

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Barrsätrahusen
Org nr: 785500–0092

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Barrsätrahuset för härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

Årets resultat är + 99 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tallbarret 4 och Tallbarret 5 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Allévägen och Bergsgatan i Sandviken. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	42

Total tomtarea	3 827 m ²
Total bostadsarea	3 060 m ²
Total lokalyta (föreningslokal + förråd)	137 m ²

Årets taxeringsvärde	24 286 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 457 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 42 tkr och planerat underhåll för 0 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 avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 399 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Iloq låssystem	2023
Armatyr pannrum	2023
Underhållsspolning	2023
Avgasare till värmesystem	2023
Utredning fasad, balkonger och taksäkerhet	2023
Byte brytskydd källardörrar	2023
Stuprör	2023
Uppmärkning p-platser	2023
Byte backventilsbrunn / spilledning	2024

Årets investeringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stödmur	1 296
Dränering, första etappen	866

Ovan investeringar påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 10)

Föreningen har ett pågående projekt med dränering som kommer fortgå och bli klart under 2026 på totalsumman 4 950 000 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Christer Jansson	Ordförande
Mikael Andersson	Vice ordförande
Stefan Jansson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Christian Lomfalk	Suppleant
Eva-Britt Holgersson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort klart projektet med stödmur och dränering etapp 1 på totalt 2 160 000 kr och fortsätter 2026 med nästa etapp gällande dräneringen, där slutsumman är 4 950 000kr. Ytterligare dräneringsprojekt är inplanerad längre fram för resterande hus. Föreningen har tagit nya lån för att täcka dessa kostnader. En femårsbudget är gjord för att se hur detta påverkar kassaflödet över sikt och för att hålla en långsiktigt hållbar ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-12-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 020	2 741	2 519	2 354
Resultat efter finansiella poster	99	-352	-1 031	-754
Soliditet %	-7	-12	-12	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	93	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	939	847	784	742
Energikostnad kr/kvm	316	299	306	281
Sparande kr/kvm	130	4	-90	-40
Skuldsättning kr/kvm	5 009	3 486	2 590	2 674
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 009	3 486	2 590	2 674
Räntekänslighet %	5,3	4,1	3,3	3,6

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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

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

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

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 610	1 498 987	−2 462 143	−352 175
Disposition enl. årsstämmobeslut			−352 175	352 175
Reservering underhållsfond		399 000	−399 000	
Årets resultat				99 472
Vid årets slut	74 610	1 897 987	−3 213 318	99 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 814 318
Årets resultat	99 472
Årets fondreservering enligt stadgarna	-399 000
Summa	-3 113 846

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 113 846

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	3 019 702	2 740 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	-8 936
Summa		3 020 722	2 731 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 513 980	-1 874 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-608 220	-500 381
Personalkostnader	Not 6	-93 233	-91 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-297 520	-277 000
Summa rörelsekostnader		-2 512 952	-2 743 585
Rörelseresultat		507 770	-11 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 432	24 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-416 730	-365 204
Summa finansiella poster		-408 298	-340 533
Resultat efter finansiella poster		99 472	-352 175
Årets resultat		99 472	-352 175

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 807 764	6 934 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	11 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	4 350 000	1 796 800
Summa materiella anläggningstillgångar		13 157 764	8 731 084
Summa anläggningstillgångar		13 157 764	8 742 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 745	-286
Övriga fordringar	Not 14	102	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	196 027	192 879
Summa kortfristiga fordringar		210 874	193 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 417 360	1 697 319
Summa kassa och bank		2 417 360	1 697 319
Summa omsättningstillgångar		2 628 234	1 890 497
Summa tillgångar		15 785 998	10 632 581

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 610	74 610
Fond för yttre underhåll		1 897 987	1 498 987
Summa bundet eget kapital		1 972 597	1 573 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 213 318	−2 462 143
Årets resultat		99 472	−352 175
Summa fritt eget kapital		−3 113 846	−2 814 318
Summa eget kapital		−1 141 250	−1 240 721
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 257 134	3 811 500
Summa långfristiga skulder		10 257 134	3 811 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 071 018	6 854 624
Leverantörsskulder	Not 18	1 125 847	833 871
Skatteskulder	Not 19	2 305	0
Övriga skulder	Not 20	51 374	44 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	419 570	329 169
Summa kortfristiga skulder		6 670 114	8 061 802
Summa eget kapital och skulder		15 785 998	10 632 581

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	507 770	-11 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	297 520	277 000
	805 289	265 358
Erhållen ränta	8 885	24 218
Erlagd ränta	-377 876	-362 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 298	-72 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 148	-32 816
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	353 063	593 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771 214	488 058
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 160 000	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 553 200	-1 796 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 713 200	-1 796 800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-287 972	-257 972
Upptagna lån	4 950 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 662 028	2 742 028
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	720 042	1 433 286
Likvida medel vid årets början	1 697 319	264 033
Likvida medel vid årets slut	2 417 360	1 697 319
Kassa och Bank BR	2 417 360	1 697 319

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-120
Markanläggning	Linjär	20
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 729 130	2 448 852
Hyror, lokaler	11 500	10 875
Hyror, p-platser	117 920	118 344
Rabatter	0	-500
Balkonginglasning**	143 600	144 000
Övriga ersättningar	17 552	19 308
Summa nettoomsättning	3 019 702	2 740 879

*I årsavgiften bostäder ingår värme, vatten, bredband och förråd

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	-15 004
Försäkringsersättningar	0	6 068
Summa övriga rörelseintäkter	1 020	-8 936

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-87 500
Reparationer	-42 241	-375 104
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 582	-67 721
Försäkringspremier	-59 198	-54 054
Kabel- och digital-TV	-151 870	-142 390
Serviceavtal	-22 513	0
Obligatoriska besiktningar	-37 610	-35 984
Snö- och halkbekämpning	-54 250	-97 813
Statuskontroll	-10 104	-7 109
Förbrukningsinventarier	-6 451	-428
Fordons- och maskinkostnader	-529	-426
Vatten	-310 572	-258 737
Fastighetsel	-89 297	-97 127
Uppvärmning	-567 160	-558 411
Sophantering och återvinning	-91 003	-91 639
Förvaltningsarvode drift	-599	-105
Summa driftskostnader	-1 513 980	-1 874 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-373 911	-359 250
IT-kostnader	-4 425	-6 454
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-24 900
Övriga förvaltningskostnader	-23 137	-63 832
Kreditupplysningar	-1 125	-1 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 702	-16 904
Kontorsmateriel	-7 666	-6 512
Bankkostnader	-88 343	-3 005
Övriga externa kostnader	-76 160	-18 100
Summa övriga externa kostnader	-608 220	-500 381

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 606	-76 201
Sociala kostnader	-12 627	-15 456
Summa personalkostnader	-93 233	-91 657

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 320	-266 000
Avskrivning Markanläggningar	-16 200	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 000	-11 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-297 520	-277 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 360	24 615
Övriga ränteintäkter	72	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 432	24 671

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-416 730	-365 061
Övriga räntekostnader	0	-143
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-416 730	-365 204

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 138 682	16 138 682
Mark	620 181	620 181
	16 758 863	16 758 863
Årets anskaffningar		
Dränering	864 000	0
Markanläggning - stödmur	1 296 000	0
	2 160 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 918 863	16 758 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 824 579	-9 558 579
	-9 824 579	-9 558 579
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 320	-266 000
Årets avskrivning markanläggningar - stödmur	-16 200	
	-286 520	-266 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 111 099	-9 824 579
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 807 764	6 934 284
Varav		
Byggnader	6 907 783	6 314 103
Mark	620 181	620 181
Markanläggningar - Stödmur	1 279 800	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 155 000	22 407 000
Lokaler	131 000	50 000
Totalt taxeringsvärde	24 286 000	22 457 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 931 000</i>	<i>18 250 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 355 000</i>	<i>4 207 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	234 000	234 000
Inventarier och verktyg	408 623	408 623
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	642 623	642 623
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-223 000	-212 000
Inventarier och verktyg	-408 623	-408 623
	-631 623	-620 623
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 000	-11 000
	-11 000	-11 000
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-234 000	-223 000
Inventarier och verktyg	-408 623	-408 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-642 623	-631 623
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	11 000
Varav		
Maskiner och inventarier	0	11 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående projekt, dränering etapp 2	4 350 000	
Vid årets slut	4 350 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 745	-286
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 745	-286

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	556
Skattekonto	102	30
Summa övriga fordringar	102	586

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	453
Förutbetalda försäkringspremier	60 592	59 459
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 803	93 478
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 263	37 886
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 027	192 879

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto (Handelsbanken)	1 896 352	1 324 162
Transaktionskonto	521 008	373 157
Summa kassa och bank	2 417 360	1 697 319

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 328 152	10 666 124
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder	-4 889 954	-6 764 624
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-181 064	-90 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 257 134	3 811 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-01-02	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-01-28	331 966,00	0,00	0,00	331 966,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-03-03	334 000,00	0,00	72 000,00	262 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2026-07-30	819 000,00	0,00	0,00	819 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2026-10-30	997 294,00	0,00	32 000,00	965 294,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2026-10-30	1 040 602,00	0,00	28 908,00	1 011 694,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2027-10-30	1 060 762,00	0,00	35 064,00	1 025 698,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2027-10-30	1 500 000,00	0,00	30 000,00	1 470 000,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2028-10-30	0,00	4 950 000,00	0,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2029-06-01	3 082 500,00	0,00	90 000,00	2 992 500,00
Summa			10 666 124,00	4 950 000,00	287 972,00	15 328 152,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån med villkorsändringsdag under år 2026 om totalt 4 889 954 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.

På övriga lån ska föreningen amortera 181 064 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 125 847	833 871
Summa leverantörsskulder	1 125 847	833 871

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 305	0
Summa skatteskulder	2 305	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	-7 236
Medlemmarnas reparationsfonder	51 374	51 374
Summa övriga skulder	51 374	44 138

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	69 093	30 239
Upplupna driftskostnader	901	14 750
Upplupna elkostnader	8 778	13 139
Upplupna vattenavgifter	26 105	22 383
Upplupna värmekostnader	59 753	63 057
Upplupna kostnader för renhållning	64	72
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 876	185 529
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 570	329 169

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 398 500	11 357 000

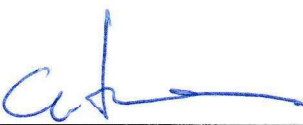
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 21/4-2026.

Årsredovisningen undertecknas

 6/5-26
Christer Jansson, datum för undertecknande

 6/5-26
Stefan Jansson, datum för undertecknande

 6/5-26
Mikael Andersson, datum för undertecknande

Min revisionsberättelse har lämnats

13/5-2026

Borev Revision AB


Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision
AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen, org.nr 785500-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Övrig Upplysning

Enligt föreningens stadgar § 68 ska två revisorer årligen utses vid ordinarie föreningsstämman. Endast en revisor utsågs vid föreningsstämman 2025-06-25.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:04

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 13.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

H1uE2aZ1Me

ENVELOPE ID:

SkvVhpbYMe-H1uE2aZ1Me

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Barrsätrahusen.pdf

2 pages

SHA-512:

5c30eca126b7ccfaf15962e8a5c65ae09990a207ad6abaf
386db288086f9d605504ec2d2efa25d33a02abdbc3f39e
82aed8ca7e43010f1ffc12c96e53410a226

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	13.05.2026 12:04	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	13.05.2026 12:03	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

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

Årsredovisning

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

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 Barrsättrahusen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Barrsättrahusen 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

