

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Frimärket
Org nr: 769606-1295

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Frimärket 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 029 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 549 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frimärket 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Postiljonvägen 4–18 i Svedmyra.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 191 604 kr.



Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	3	Antal lokaler	6
2 rum och kök	11	Antal p-platser	24
3 rum och kök	20		
4 rum och kök	9		
Totalt	43		
Total tomtarea	4 884 m ²	Årets taxeringsvärde	65 811 000 kr
Bostäder hyresrätt	432 m ²	Föregående års taxeringsvärde	58 657 000 kr
Bostäder bostadsrätt	2 417 m ²		
Total bostadsarea	2 849 m ²		
Total lokalarea*	637 m ²		

*Yta för lokaler är justerad jämfört med föregående år

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 84 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast 2021 och bedöms inte vara aktuell.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Odervång	Ordförande	2026
Peter Degerström	Sekreterare	2026
Minna Aragon	Vice ordförande	2026
Jens Lindqvist	Ledamot	2026
Victor Vilkancis	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christelle Pottinger	Suppleant	2026
Ulrika Walldén	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Lexander, Kungsbron Borevision	Revisor	2026
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Mattson, Kungsbron Borevision	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anabel Silva Rojas (sammankallande)	2026
Christina (Kicki) Fernsten	2026

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

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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5,0% fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 587	3 439	3 350	3 207	3 145
Resultat efter finansiella poster	-1 480	-1 740	-1 689	-1 585	-1 238
Soliditet %	48	49	50	51	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	65	65	65	65	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	971	926	901	863	863
Energikostnad kr/kvm**	283	267	242	210	209
Sparande kr/kvm**	158	91	118	285	269
Skuldsättning kr/kvm**	7 701	7 744	7 854	8 114	8 231
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 106	11 169	11 327	11 703	11 871
Räntekänslighet %**	11,4	12,1	12,6	13,6	13,8

* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

** Nyckeltal som baseras på både LOA och BOA har räknats om eftersom föregående års beräkning utgick från fel yta. Årets beräkning utgår från den yta som redovisas under fastighetsuppgifter.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott om 1 480 041 kronor. Förlusten förklaras huvudsakligen av ökade räntekostnader samt avskrivningar kopplade till föreningens fastigheter.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Resultatet ger därför inte en fullständig bild av föreningens kassaflöde eller långsiktiga betalningsförmåga. Sett över en längre period uppvisar föreningen en stabil utveckling.

Nettoomsättningen har ökat successivt och uppgick under året till 3 587 tkr. Samtidigt har sparandet förbättrats jämfört med föregående år och uppgår till 158 kr/kvm (91 kr/kvm föregående år), vilket indikerar en starkt förmåga att finansiera framtida underhåll.

Föreningens skuldsättning per kvm fortsätter att minska, liksom räntekänsligheten, vilket bidrar till en successivt mer robust finansiell ställning. Soliditeten är fortsatt god och uppgår till 48 procent.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och arbetar aktivt med att anpassa avgiftsnivåer och kostnadsstruktur. Som en del i detta har avgifterna höjts med 5 procent från januari 2026. Föreningen har även sex kvarvarande hyresrätter, vilka på sikt kan upplåtas som bostadsrätter. Detta innebär en potentiell möjlighet att stärka föreningens likviditet och minska skuldsättningen ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 596 543	3 464 101	671 798	-20 085 849	-1 740 450
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 740 450	1 740 450
Reservering underhållsfond			187 500	-187 500	
Årets resultat					-1 480 041
Vid årets slut	44 596 543	3 464 101	859 298	-22 013 799	-1 480 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 826 299
Årets resultat	-1 480 041
Årets fondreservering enligt stadgarna	-187 500
Summa	-23 493 840

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 23 493 840

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	3 587 041	3 424 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 320	14 314
Summa		3 603 361	3 438 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 802 760	-1 833 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 443	-164 809
Personalkostnader	Not 6	-121 991	-112 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 029 231	-2 029 761
Summa rörelsekostnader		-4 131 426	-4 140 353
Rörelseresultat		-528 065	-701 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 997	18 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-961 972	-1 057 670
Summa finansiella poster		-951 975	-1 038 822
Resultat efter finansiella poster		-1 480 041	-1 740 450
Årets resultat		-1 480 041	-1 740 450



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	51 208 198	53 209 332
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	278 808	306 905
Summa materiella anläggningstillgångar		51 487 006	53 516 237
Summa anläggningstillgångar		51 487 006	53 516 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	69 030	76 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 839	116 128
Summa kortfristiga fordringar		196 869	192 296
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 741 128	878 151
Summa kassa och bank		1 741 128	878 151
Summa omsättningstillgångar		1 937 997	1 070 447
Summa tillgångar		53 425 003	54 586 684



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 060 644	48 060 644
Fond för yttre underhåll	859 298	671 798
Summa bundet eget kapital	48 919 942	48 732 442
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-22 013 799	-20 085 849
Årets resultat	-1 480 041	-1 740 450
Summa fritt eget kapital	-23 493 840	-21 826 299
Summa eget kapital	25 426 102	26 906 143
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 927 917
Summa långfristiga skulder	0	14 927 917
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 067 540
Leverantörsskulder	Not 16	89 095
Skatteskulder	17 488	0
Övriga skulder	Not 17	188 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	407 205
Summa kortfristiga skulder	27 998 901	12 752 624
Summa eget kapital och skulder	53 425 003	54 586 684



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-528 065	-701 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 029 231	2 029 761
	1 501 166	1 328 133
Erhållen ränta	1 022	18 848
Erlagd ränta	-747 588	-1 045 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	754 600	301 762
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 867	28 685
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	255 848	-250 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 014 314	80 023
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-151 337	-382 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 337	-382 044
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	862 977	-302 021
Likvida medel vid årets början	878 151	1 180 172
Likvida medel vid årets slut	1 741 128	878 151
Kassa och Bank BR	1 741 128	878 151



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Stomme & grund	Linjär	150
Stomkompletteringar/balkonger	Linjär	50
Värme, sanitet	Linjär	50
Undercentral fjärrvärme	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	15
Installationer	Linjär	15
Tak	Linjär	40
Restpost	Linjär	50
Fönster	Linjär	20
Tvättstuga & källare	Linjär	20
Dörrar & skalskydd	Linjär	40
Sophantering & återvinning	Linjär	40
Stödmur	Linjär	20
Fasad	Linjär	50
Omträdning & byte armaturer källare	Linjär	40
Stammar	Linjär	15
Ombyggnation källare till lägenhet	Linjär	82
Tvättstuga	Linjär	20
Entré	Linjär	82
P platser	Linjär	20
Lekplats	Linjär	15
Laddplatser för elbil	Linjär	10
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	2 285 316	2 176 824
Hyror, bostäder	596 568	561 869
Hyror, lokaler	508 548	504 516
Hyror, p-platser	130 500	129 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 528	-5 463
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-550	-7 650
Rabatter	0	-5 336
Bränsleavgifter, bostäder	60 208	60 595
Elavgifter	3 300	960
Debiterad fastighetsskatt-	8 496	8 496
Övriga lokalintäkter	2 400	2 400
Övriga ersättningar	3 785	11 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Summa nettoomsättning	3 587 041	3 438 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	15 480	0
Övriga rörelseintäkter	840	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 320	0



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-27 250
Reparationer	-84 320	-83 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 242	-86 660
Tomträttsavgäld	-191 600	-191 600
Försäkringspremier	-72 002	-69 946
Kabel- och digital-TV	-22 854	-34 970
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 066	0
Sotning	-4 980	0
Obligatoriska besiktningar	0	-3 713
Bevakningskostnader	-10 647	0
Snö- och halkbekämpning	-48 612	-93 820
Förbrukningsinventarier	-21 232	-17 946
Vatten	-201 930	-160 065
Fastighetsel	-106 228	-90 490
Uppvärmning	-679 912	-680 207
Sophantering och återvinning	-79 092	-63 790
Förvaltningsarvode drift	-164 043	-229 973
Summa driftskostnader	-1 802 760	-1 833 694

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-115 902	-114 163
IT-kostnader	-12 008	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 666	-29 450
Övriga förvaltningskostnader	-16 295	-5 479
Kreditupplysningar	-1 690	-734
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 255	-7 449
Representation	-5 002	0
Kontorsmateriel	-213	0
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-3 413	-3 033
Summa övriga externa kostnader	-177 443	-164 809

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-78 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 200	-7 800
Sociala kostnader	-27 841	-25 538
Summa personalkostnader	-121 991	-112 088



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 926 236	-1 926 765
Avskrivning Markanläggningar	-74 899	-74 899
Avskrivning Installationer	-28 097	-28 097
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 029 231	-2 029 761

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 975	17 113
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	61
Övriga ränteintäkter	956	1 674
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 997	18 848

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-961 774	-1 057 594
Övriga räntekostnader	-198	-76
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-961 972	-1 057 670



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	76 060 369	76 060 369
Markanläggning	1 497 975	1 497 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 558 344	77 558 344
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 899 619	-21 972 853
Markanläggningar	-449 393	-374 494
	-24 349 011	-22 347 347
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 926 236	-1 926 765
Årets avskrivning markanläggningar	-74 899	-74 899
	-2 001 134	-2 001 664
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 350 146	-24 349 011
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 208 198	53 209 332
Varav		
Byggnader	50 234 514	52 160 750
Markanläggningar	973 684	1 048 582
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 000 000	57 000 000
Lokaler	3 811 000	1 657 000
Totalt taxeringsvärde	65 811 000	58 657 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 722 000</i>	<i>31 508 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 089 000</i>	<i>27 149 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	52 748	52 748
Installationer	550 191	550 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	602 939	602 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-52 748	-52 748
Installationer	-243 286	-215 189
	-296 034	-267 937
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 097	-28 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-324 131	-296 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	278 808	306 905
Varav		
Installationer	278 808	306 905

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	8 094
Skattekonto	69 030	68 074
Summa övriga fordringar	69 030	76 168

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 975	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 296	62 120
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 122	1 614
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 494	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 052	0
Förutbetald tomträttsavgäld	47 900	47 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 839	116 128

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	551 916	551 916
Transaktionskonto	1 189 213	326 235
Summa kassa och bank	1 741 128	878 151

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 844 120	26 995 457
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-228 635	-268 369
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 615 485	-11 799 171
Långfristig skuld vid årets slut	0	14 927 917

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,79%	2026-07-01	8 718 340,00	0,00	42 860,00	8 675 480,00
SBAB	2,82%	2026-07-17	469 091,00	0,00	0,00	469 091,00
SBAB	4,01%	2026-05-11	1 863 000,00	0,00	46 000,00	1 817 000,00
SBAB	2,85%	2026-08-17	2 750 000,00	0,00	0,00	2 750 000,00
SBAB	4,37%	2026-09-15	4 403 674,00	0,00	0,00	4 403 674,00
SBAB	4,37%	2026-09-15	4 892 982,00	0,00	0,00	4 892 982,00
SBAB	3,04%	2026-11-09	3 898 370,00	0,00	62 477,00	3 835 893,00
Summa			26 995 457,00	0,00	151 337,00	26 844 120,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 228 635 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 228 635 kr avser 36 527 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amortering först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 187 864 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen enligt plan amortera 192 108 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 26 844 120 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	222 582	89 095
Summa leverantörsskulder	222 582	89 095

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	166 218	166 218
Skuld för moms	16 906	22 031
Avgifts- och hyresfordringar/skulder	0	535
Summa övriga skulder	183 124	188 784

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	226 835	12 451
Upplupna driftskostnader	9 309	27 413
Upplupna elkostnader	9 588	12 908
Upplupna vattenavgifter	66 348	40 145
Upplupna värmekostnader	92 608	88 593
Upplupna kostnader för renhållning	9 664	12 987
Upplupna revisionsarvoden	22 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 235	187 709
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 587	407 205

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	34 043 500	34 043 500

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 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 2026-04-06

Stockholm, datum enligt digital signering

Benny Odervång

Peter Degerström

Minna Aragon

Jens Lindqvist

Victor Vilkancis

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Kungsbron Borevision

Sebastian Lexander
Revisor



Verifikat

Dokument-ID 092221155575793368

Dokument

Årsredovisning Brf Frimärket (2025)

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-19 11:30:33 CEST (+0200) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2026-04-24 07:55:43 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Benny Odervång (BO)

benny.odervang@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Benny Odervång"

Signerade 2026-04-21 19:49:30 CEST (+0200)

Peter Degerström (PD)

peter.degerstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter

Degerström"

Signerade 2026-04-21 11:18:40 CEST (+0200)

Minna Aragon (MA)

minna.aragon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MINNA ARAGON"

Signerade 2026-04-21 20:44:12 CEST (+0200)

Jens Lindqvist (JL)

lindqvist.jens@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens

Love Martin Lindqvist"

Signerade 2026-04-23 17:00:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575793368

Victor Vilkcncis (VV)
victorvilkcncis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR VILKANCIS"
Signerade 2026-04-22 16:33:11 CEST (+0200)

Sebastian Lexander (SL)
sebastian.lexander@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sebastian Lexander"
Signerade 2026-04-24 07:55:43 CEST (+0200)

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://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frimärket

Org.nr 769606-1295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frimärket för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Frimärkets 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 Frimärket för år 2025 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision 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."

Sebastian Lexander

Revisor

Serienummer: 81d168d4ca5cb7[...]7e4d8bb22c816

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-24 05:54:55 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Bostadsrättsföreningen Frimärket

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Frimärket 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

