

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Fören Org nr: 773200-3376



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Fören 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 har sitt säte i Karlstads Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare en högre nettoomsättning samt lägre drifts- och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 700 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 827 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fören 2 i Karlstads kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 108 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Inom föreningen finns 111 parkeringsplatser varav 48 är utrustade för elbils-laddning. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Näbbgatan 2 - 6 samt Tullhusgatan 12 - 40 i Karlstad.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	54
4 rum och kök	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5
Parkeringsplatser	111
Gästlägenhet	1
Gym med bastu	1

Total tomtarea	19 997 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 774 m ²
Årets taxeringsvärde	124 554 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 876 000 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 209 tkr och planerat underhåll för 548 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 För de närmaste 8 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 792 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 349 tkr (36 kr/m²). Av detta är 149 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 200 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 0 tkr (0 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Någon avsättning till underhållsfond har inte gjorts för innevarande år beroende på storleken – behållningen i fonder per balansdagen i förhållande till behov – avsättning.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Balkongrenovering	2002
Miljöstation	2010
Motorvärmare	2010
Värmeanläggning	2010
Relining av stammar	2011
Gym och bastu	2015
Två grillplatser med fasta grillplatser	2015
Målning av hussocklar	2015
Målning av trapphus samt byte av handledare	2016
Fortsatt byte av belysning i trapphus	2016
Ventilationsarbeten i vissa lokaler.	2016
Gästlägenhet	2017
Byte av handledare i trapphus	2017
Ventilationsaggregat	2018
Nya rabatter – kantsten samt renovering av källarfönster	2019
Ny fläkt i tvättstuga, porttelefon, underhåll källarfönster samt asfalteringsarbeten	2020
Målning av staket samt byte av dörr	2021
Fågelskydd balkonger	2022
Ny tvättmaskin samt arbete med cykelgarage	2023
Nytt lekhus på innergården, ny belysning stora parkeringen, nyplantering träd	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Avfuktare tvättstuga	47 776
Styrenhet bokningstavlor mm	37 661
Målning takfot inkl takstolstassar samt borttagning av lav på tak	<u>462 308</u>
Summa	547 745

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Olsson	Ordförande	2027
Lena Agnred	Sekreterare	2026
Sara Kvarnlöf	Kassör	2027
Christina Ahlberg	Ledamot	2026
Gabre Runelid	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kasper Norling	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2026
Mats Rudqvist	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Österlund	2026
Lisbeth Hjortsberg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret bytt redovisningsregelverk, från K2 till K3. Bytet är kopplat till den tvingande lagen som kom under 2025.

Under april månad gjordes en engångsamortering på föreningen lån med 1 miljon.

Under räkenskapsåret har 4 nya parkeringsplatser tillskapats för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2025 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 1 % den 1 mars 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 495 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. Dock ingår kostnaden för tv och bredband i månadsavgiften.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 678	5 454	5 257	5 009	4 849
Resultat efter finansiella poster*	127	-275	333	132	185
Årets resultat	127	-275	333	132	185
Balansomslutning	16 031	16 253	16 802	17 122	16 927
Soliditet %*	53	52	52	49	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	83	82	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	543	517	452	-	-
Energikostnad kr/kvm*	179	185	162	-	-
Underhållsfond kr/kvm	259	318	306	-	-
Sparande kr/kvm*	137	62	110	-	-
Ränta kr/kvm	17	30	24	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	590	687	689	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	614	716	716	-	-
Räntekänslighet %*	1,1	1,4	1,6	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	3 080 770	4 349 470	-275 499
Disposition enl. årsstämmobeslut			-275 499	275 499
Ianspråktagande av underhållsfond		-547 745	547 745	
Årets resultat				126 722
Vid årets slut	1 308 834	2 533 025	4 621 716	126 722

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 073 972
Årets resultat	126 722
Årets ianspråktagande av underhållsfond	547 745
Summa	4 748 439

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 748 439**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 677 675	5 453 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 015	23 895
Summa		5 728 690	5 477 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 337 642	-4 454 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 711	-216 518
Personalkostnader	Not 6	-212 049	-191 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 475	-676 903
Summa rörelsekostnader		-5 468 877	-5 539 257
Rörelseresultat		259 813	-61 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 561	89 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-174 652	-302 899
Summa finansiella poster		-133 091	-213 829
Resultat efter finansiella poster		126 722	-275 499
Årets resultat		126 722	-275 499

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 628 054	10 277 096
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 851 204	2 020 135
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	681 929
Summa materiella anläggningstillgångar		12 479 259	12 979 160
Summa anläggningstillgångar		12 479 259	12 979 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3	6 490
Övriga fordringar	Not 14	6 233	173 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	409 018	410 595
Summa kortfristiga fordringar		415 254	590 639
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 136 556	2 683 692
Summa kassa och bank		3 136 556	2 683 692
Summa omsättningstillgångar		3 551 811	3 274 331
Summa tillgångar		16 031 069	16 253 490

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 834	1 308 834
Fond för yttre underhåll		2 533 025	3 080 770
Summa bundet eget kapital		3 841 859	4 389 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 621 716	4 349 470
Årets resultat		126 722	−275 499
Summa fritt eget kapital		4 748 439	4 073 972
Summa eget kapital		8 590 298	8 463 576
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	586 883	256 938
Skatteskulder	Not 19	10 551	64 360
Övriga skulder	Not 20	59 061	49 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	784 276	418 988
Summa kortfristiga skulder		7 440 772	7 789 915
Summa eget kapital och skulder		16 031 069	16 253 490

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	259 813	-61 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	700 475	676 903
	960 288	615 233
Erhållen ränta	43 312	84 098
Erlagd ränta	-233 539	-316 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	770 061	382 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	173 634	117 341
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	709 744	-259 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 653 439	-240 668
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-200 574	-681 929
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 574	-681 929
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	452 865	-441 262
Likvida medel vid årets början	2 683 692	3 124 953
Likvida medel vid årets slut	3 136 556	2 683 692
Kassa och Bank BR	3 136 556	2 683 692

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.

Byte av redovisningsprincip

Bostadsrättsföreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Bytet har inte inneburit någon förändring av de ingående balanserna. Med hänvisning till lätttnadsregler för mindre företag har inga jämförelsesiffror räknats om.

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	10 - 83

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	4 839 516	4 571 784
Hyror, bostäder	63 441	233 660
Hyror, lokaler	221 165	154 688
Hyror, garage	1 350	0
Hyror, p-platser	167 650	10 179
Hyror, övriga	7 024	4 002
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-119 244	-49 685
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-740	0
Rabatter	-14 560	-600
Elavgifter	471 980	490 193
Sophämningsavgifter	0	1 400
Övriga ersättningar	40 097	38 072
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Summa nettoomsättning	5 677 675	5 453 691

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	51 015	23 895
Summa övriga rörelseintäkter	51 015	23 895

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-547 745	-347 428
Reparationer	-209 237	-313 365
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-191 732	-184 800
Tomträttsavgäld	-374 068	-374 068
Försäkringspremier	-104 880	-110 291
Kabel- och digital-TV	-305 832	-289 405
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 841	-6 304
Serviceavtal	-88 289	-31 268
Obligatoriska besiktningar	0	-106 688
Övriga utgifter, köpta tjänster	-40 495	-77 778
Snö- och halkbekämpning	-85 755	-187 294
Drift och förbrukning, övrigt	-32 168	-64 681
Förbrukningsinventarier	-48 069	-60 575
Frakter och transporter	-164	-145
Vatten	-430 904	-417 920
Fastighetsel	-399 580	-367 788
Uppvärmning	-919 266	-899 679
Sophantering och återvinning	-169 695	-166 136
Förvaltningsarvode drift	-385 922	-448 430
Summa driftskostnader	-4 337 642	-4 454 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 005	-128 625
Lokalkostnader	0	-800
IT-kostnader	-4 771	-3 230
Arvode, yrkesrevisor	-19 000	-24 316
Övriga förvaltningskostnader	-9 364	-16 781
Kreditupplysningar	-879	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 054	-12 893
Kontorsmateriel	-3 041	-7 440
Telefon och porto	-8 847	-5 700
Medlems- och föreningsavgifter	-8 150	-8 150
Bankkostnader	-6 599	-8 515
Summa övriga externa kostnader	-218 711	-216 518

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-95 130	-53 235
Sammanträdesarvoden	0	-41 895
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 390	-59 500
Övriga personalkostnader	-17 570	-10 196
Sociala kostnader	-28 960	-26 967
Summa personalkostnader	-212 049	-191 793

Föreningen har ingen anställd personal.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-390 372	-200 128
Avskrivning Markanläggningar	-141 173	-81 740
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-217 857
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 175	-25 422
Avskrivning Installationer	-151 756	-151 756
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-700 475	-676 903

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 437	88 753
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	317
Övriga ränteintäkter	94	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 561	89 070

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-174 503	-295 742
Övriga räntekostnader	-149	-7 157
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-174 652	-302 899

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 123 164	10 123 164
Standardförbättringar	13 826 000	13 826 000
Markanläggning	1 288 104	1 288 104
	25 237 268	25 237 268
Årets anskaffning		
Markanläggning	882 503	
	882 503	0
Årets omklassificeringar		
Omklassificering av standardförbättringar	-13 826 000	0
Omklassificering till byggnad	13 826 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 119 770	25 237 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 530 770	-6 330 642
Standardförbättringar	-7 883 771	-7 665 915
Markanläggning	-545 629	-463 888
	-14 960 170	-14 460 445
Årets omklassificeringar		
Omklassificering avskrivningar av standardförbättringar	7 883 771	0
Omklassificering avskrivningar till byggnad	-7 883 771	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-390 372	-200 128
Årets avskrivning standardförbättring	0	-217 856
Årets avskrivning markanläggning	-141 173	-81 741
	-531 545	-499 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 491 715	-14 960 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 628 055	10 277 098
Varav		
Byggnader	9 144 250	3 592 394
Standardförbättring	0	5 942 228
Markanläggning	1 483 805	742 476

Taxeringsvärden

Bostäder	124 000 000	107 000 000
Lokaler	554 000	876 000

Totalt taxeringsvärde	124 554 000	107 876 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 554 000</i>	<i>76 876 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>31 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	856 374	856 374
Installationer	2 747 989	2 747 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 604 363	3 604 363

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	-817 350	-791 928
Installationer	-766 879	-615 123
	-1 584 229	-1 407 051

Årets avskrivningar

Inventarier	-17 175	-25 422
Installationer	-151 756	-151 756
	-168 931	-177 178

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier	-834 525	-817 350
Installationer	-918 635	-766 879

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 756 160	-1 584 229
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 851 203	2 020 134

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	681 929	0
Årets anskaffning	0	681 929
Omklassificering till anläggning	-681 929	0
Summa pågående nyanläggningar vid årets slut	0	681 929

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	4 895
Kundfordringar	0	1 595
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	6 490

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 233	284
Momsfordringar	0	173 270
Summa övriga fordringar	6 233	173 554

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 222	4 973
Förutbetalda försäkringspremier	40 088	37 211
Förutbetalda driftkostnader	0	11 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 952	77 705
Förutbetald elavgift	23 542	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 972	50 972
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	795	796
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 121	134 121
Förutbetald tomträttsavgäld	0	93 517
Förutbetalda räntekostnader	40 327	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 018	410 595

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 416 306	2 423 613
Transaktionskonto	720 251	260 079
Summa kassa och bank	3 136 556	2 683 692

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 000 000	7 000 000
Andel av inteckningslån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-6 000 000	-7 000 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	7 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,63 %	2026-04-15	7 000 000	6 000 000	-1 000 000	6 000 000
Summa			7 000 000	6 000 000	-1 000 000	6 000 000

Föreningens lån är för tillfället amorteringsfritt. Lånet löper tills vidare och förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	537 333	247 006
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 550	9 932
Summa leverantörsskulder	586 883	256 938

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	10 551	64 360
Summa skatteskulder	10 551	64 360

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	40 347	0
Skuld för moms	-7 243	-3 294
Skuld sociala avgifter och skatter	23 719	52 923
Clearing	2 238	0
Summa övriga skulder	59 061	49 629

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	34 190	52 750
Upplupna driftskostnader	6 363	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 875
Upplupna elkostnader	65 865	69 735
Upplupna värmekostnader	129 143	123 894
Upplupna kostnader för renhållning	6 604	13 030
Upplupna styrelsearvoden	69 510	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	311
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 227	149 393
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	784 276	418 988

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	9 551 000	9 551 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Tid för årsredovisningens färdigställande och underskrift framgår av digital signering:

Daniel Olsson

Christina Ahlberg

Gabre Runelid

Sara Kvarnlöf

Lena Agnred

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka revision AB

Mats Rudqvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Arsavgift

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

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 337 642	4 454 042
Övriga externa kostnader	218 711	216 518
Personalkostnader	212 049	191 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	700 475	676 903
Finansiella poster	133 091	213 829
Summa kostnader	5 601 968	5 753 085



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Städ, utgift för materialinköp	0	1 752
Fastighetsskötsel grund	166 728	159 318
Fastighetsskötsel extra	0	15 059
Utemiljö extra	2 758	37 250
Systematiskt brandskyddsarbete	3 841	6 304
Serviceavtal	88 289	31 268
Städ grund	184 406	175 682
Städ extra	5 040	15 246
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	106 688
Övriga utgifter för köpta tjänster	40 495	77 778
Snö- och halkbekämpning	85 755	187 294
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	9 444
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	47 822
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	28 909	15 716
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	19 109	6 721
Rep install utg för köpta tj Värme	2 769	7 869
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	13 341
Rep install utg för köpta tj El	53 830	111 782
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	11 995	7 547
Rep install utg för köpta tj Hissar	4 109	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	28 404	6 020
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3 233
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	13 512	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	59	10 743
Rep markytor utg för köpta tj	7 263	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	5 138	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	34 139	22 007
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	48 180
Försäkringsskador	0	2 940
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	55 191
UH bostäder utg för köpta tj Golv	0	20 083
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	47 776	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	196 302
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	6 971	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	66 409
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	30 690	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	462 308	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	9 443
Fastighetsel	399 580	367 788
Fjärrvärme	919 266	899 679
Vatten	430 904	417 920
Avfallshantering	158 205	166 136
Extra sophämtning	11 490	0
Fastighetsförsäkring	104 880	110 291
Tomträttsavgifter	374 068	374 068
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	305 832	289 405
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	26 990	38 685
Underhållsplanering	0	5 438
Övriga fastighetskostnader	32 168	64 681
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	4 337 642	4 454 042

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	9 774 kr/kvm	9 774 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	3	4
Avfallshantering	16	17
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	30
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	41	38
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	20	19
Fastighetsskötsel extra	0	2
Fastighetsskötsel grund	17	16
Fjärrvärme	94	92
Förbrukningsinventarier	4	5
Förbrukningsmaterial	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep install utg för köpta tj El	6	11
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	5
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3	2
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	5
Serviceavtal	9	3
Snö- och halkbekämpning	9	19
Städ extra	1	2
Städ grund	19	18
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Tomträttsavgälder	38	38
UH bostäder utg för köpta tj Golv	0	2
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	5	0
Summa driftkostnader	443,79	455,70

Brf Fören

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fören 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570164167

Dokument

Årsredovisning (38)

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2026-02-17 07:46:46 CET (+0100) av Torbjörn
Jonsson (TJ)

Färdigställt 2026-02-20 07:13:09 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Christina Ahlberg (CA)

tinaahlberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINNI CHRISTINA AHLBERG"
Signerade 2026-02-17 07:51:17 CET (+0100)

Gabre Runelid (GR)

grunelid@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRE RUNELID"
Signerade 2026-02-17 09:06:54 CET (+0100)

Daniel Olsson (DO)

daniel1984olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Daniel Olsson"
Signerade 2026-02-17 08:55:51 CET (+0100)

Lena Agnred (LA)

lenaagnred@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Birgitta Agnred"
Signerade 2026-02-17 09:53:01 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570164167

Mats Rudqvist (MR)
mats.rudqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS RUDQVIST"
Signerade 2026-02-19 18:38:15 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-02-20 07:13:09 CET (+0100)

Sara Kvarnlöf (SK)
sara.kvarnlof@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA
KVARNLÖF"
Signerade 2026-02-17 14:45:21 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören, org. nr 773200-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Mats Rudqvist
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570242794

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Fören

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-17 15:47:51 CET (+0100) av Torbjörn

Jonsson (TJ)

Färdigställt 2026-02-20 07:16:02 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Mats Rudqvist (MR)

mats.rudqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATS RUDQVIST"

Signerade 2026-02-18 20:03:02 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)

peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl

Åke Peter Rosengren"

Signerade 2026-02-20 07:16:02 CET (+0100)

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

