

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Näckrosen 13 Falun**

783200-2229

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näckrosen 13 Falun, 783200-2229 får härmed upprätta årsredovisning för 2025.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Näckrosen 13 Falun har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Sveagatan 21 och 23 i Falun.

### **Styrelse**

Styrelsen fick efter föreningsstämman 2025-05-28 och påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Alex Hradsky, ordförande  
Pär Sjögren  
Anders Gyllner  
Edwin Fransén

Suppleant har varit: saknas.

### **Revisor**

Petra Sandberg.

### **Valberedning**

Anton Gabrils och Emil Kumlin.

### **Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen, tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

### **Medlemsantal**

Föreningen har 22 st (23 st fg år) medlemmar. Under året har 1 st (4 st fg år) bostadsrätter överlåtit.

### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

### **Finansiering**

Se not.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Näckrosen 15 med mark. Fastighet består av 2 st flerbostadshus. Totalt finns det 18 st bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1 194 kvm. Tomtmarken har en yta av ca 2 667 kvm.

**Lägenhetsfördelning:**

2 lgh om 1 rum och kök, 39 kvm  
4 lgh om 2 rum och kök, 63 kvm  
4 lgh om 2 rum och kök, 47 kvm  
4 lgh om 3 rum och kök, 77 kvm  
4 lgh om 3 rum och kök, 92 kvm

Föreningen har 4 st parkeringsplatser med eluttag och 2 st utan el och 14 st garageplatser varav 1 st används som förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag.

Observera att hemförsäkring inklusive bostadsrättstilläggsförsäkring tecknas av lägenhetsinnehavarna var och en för sig.

**Fastighetsavgift**

Flerbostadshusen färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Fastigheten beskattas med full fastighetsavgift. Flerbostadshusen beskattas med 0,30 % av taxeringsvärdet, men aldrig mer än takbeloppet multiplicerat med antal bostadslägenheter. Takbeloppet 2025 är 1 724 kronor. Gällande lokaler är fastighetsskatten 1 % av taxeringsvärdet för lokalen. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgår grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av noten byggnader och mark.

**Underhåll/repairation under året**

Fasadrenovering slutfördes på Sveagatan 21 på våren/sommaren.

Fasadrenovering utfördes på Sveagatan 23 under sommaren och hösten 2025.

**Planerat underhåll**

Trädgården skall ses över.

Nytt grus på uppfarter till 21:an och 23:an.

**Avtal**

Avtal för ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal för fjärrvärme finns tecknat med Falu Energi & Vatten AB

Avtal för elnät finns med Falu Elnät AB.

Avtal för elhandel finns tecknat med Dalakraft AB.

Fastighetsskötseln har bedrivits av andelsägarna gemensamt.

Snöröjning HSB

Avtal för kabel-tv finns tecknat med Tele2

**Föreningens ekonomi**

**Årsavgifter**

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår per 2025-12-31 till 850 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV och el.

**Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultatet till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på föreningsstämman under år 2026.

Underhållsplan finns.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga.

### Flerårsöversikt

|                                                | 2025      | 2024      | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                | 1 092 602 | 1 092 495 | 1 089 588 | 1 087 164           |
| Resultat efter finansiella poster              | -954 724  | -679 166  | 330 563   | 378 505             |
| Soliditet, %                                   | 2         | 20        | 28        | 24                  |
| Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt          | 850       | 850       | 850       | 849                 |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter % | 93        | 93        | 93        | 93                  |
| Skuldsättning per kvm                          | 3 039     | 3 094     | 3 149     | 3 203               |
| Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt    | 3 437     | 3 498     | 3 560     | 3 622               |
| Sparande per kvm                               | 334       | 353       | 307       | 345                 |
| Räntekänslighet                                | 4         | 4         | 4         | 4                   |
| Energikostnad per kvm                          | 279       | 273       | 257       | 242                 |

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV och elförbrukning.

#### Definition av nyckeltal

##### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

##### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på att föreningen under året slutfört den fasadrenovering som påbörjades förra året.

### Eget kapital

|                                   | <i>Insatser</i> | <i>Yttre<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början           | 148 600         | 1 025 141             | 558 761                        | -679 166                  |
| Balansering av fg år resultat     |                 |                       | -679 166                       | 679 166                   |
| Avsättning yttre fond enl stadgar |                 | 130 000               | -130 000                       |                           |
| Ianspråktagande yttre fond        |                 | -1 071 500            | 1 071 501                      |                           |
| Årets resultat                    |                 |                       |                                | -954 724                  |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>148 600</b>  | <b>83 641</b>         | <b>821 096</b>                 | <b>-954 724</b>           |

### Resultatdisposition

|                                                                 | <i>Belopp i kr</i> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:           |                    |
| balanserat resultat                                             | 821 096            |
| årets resultat                                                  | -954 724           |
|                                                                 | -133 628           |
| disponeras för                                                  |                    |
| - avsättning yttre fond enligt stadgar                          | -130 000           |
| - ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året | 83 640             |
| <b>balanseras i ny räkning</b>                                  | <b>-179 988</b>    |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 092 602                         | 1 092 495                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 74 033                            | 11 470                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>1 166 635</b>                  | <b>1 103 965</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3          | -1 975 207                        | -1 712 612                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -84 353                           | -84 353                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-2 059 560</b>                 | <b>-1 796 965</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>-892 925</b>                   | <b>-693 000</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 23 923                            | 77 935                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -85 722                           | -64 101                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-61 799</b>                    | <b>13 834</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-954 724</b>                   | <b>-679 166</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-954 724</b>                   | <b>-679 166</b>                   |
| <b>Skatter</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-954 724</b>                   | <b>-679 166</b>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 5   | 3 085 550        | 3 169 903        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 6   | -                | -                |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 3 085 550        | 3 169 903        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 3 085 550        | 3 169 903        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 25 664           | -                |
| Övriga fordringar                            |     | 3 172            | 3 118            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 22 280           | 41 485           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 51 116           | 44 603           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                  |                  |
| Kassa och bank                               |     | 1 204 423        | 2 195 782        |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 204 423        | 2 195 782        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 255 539        | 2 240 385        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>4 341 089</b> | <b>5 410 288</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 148 600          | 148 600          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 83 641           | 1 025 141        |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 232 241          | 1 173 741        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 821 096          | 558 761          |
| Årets resultat                               |     | -954 724         | -679 166         |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -133 628         | -120 405         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 98 613           | 1 053 336        |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7,8 | 2 414 565        | 2 468 221        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 2 414 565        | 2 468 221        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 1 688 656        | 1 708 656        |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 842            | 47 642           |
| Skatteskulder                                |     | 3 496            | 2 868            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 133 917          | 129 565          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 827 911        | 1 888 731        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>4 341 089</b> | <b>5 410 288</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -954 724                          | -679 166                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 84 353                            | 84 353                            |
|                                                                                     | <u>-870 371</u>                   | <u>-594 813</u>                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-870 371</b>                   | <b>-594 813</b>                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -6 513                            | -10 746                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |                                   | <u>-22 228</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-876 884</b>                   | <b>-627 787</b>                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           |                                   | <u>-73 656</u>                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                                   | <b>-73 656</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-876 884</b>                   | <b>-701 443</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 195 782</b>                  | <b>2 897 225</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 318 898</b>                  | <b>2 195 782</b>                  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### ***Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar***

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Byggnader                                | 50        |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 15        |

## Not 2 Intäkternas fördelning

|                                                                            | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Nettoomsättning</i>                                                     |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder                                                       | 949 712                   | 949 680                   |
| P-platser och garage                                                       | 68 550                    | 74 500                    |
| EI                                                                         | 39 180                    | 39 180                    |
| Kabel TV                                                                   | 25 920                    | 25 920                    |
| Övriga intäkter                                                            | 9 300                     | 3 215                     |
| <b>Summa</b>                                                               | <b>1 092 662</b>          | <b>1 092 495</b>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                                              |                           |                           |
| <i>Ersättning vatten/avlopp och snöröjning<br/>angränsande fastigheter</i> | 74 033                    | 11 470                    |

## Not 3 Kostnadernas fördelning

|                              | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Belysning                    | 85 633                    | 88 220                    |
| Värme                        | 198 891                   | 196 341                   |
| Vatten                       | 92 779                    | 84 051                    |
| Snöröjning                   | 39 129                    | 37 508                    |
| Gräs och gård                | 2 858                     | 4 000                     |
| Renhållning                  | 37 707                    | 37 791                    |
| Rep och underhåll fastighet  | 8 091                     | 15 262                    |
| Planerat underhåll           | 1 320 750                 | 1 071 500                 |
| Fastighetsskötsel            | 1 429                     | 8 221                     |
| Bevakningskostnader          | 4 672                     | 3 311                     |
| Kabel-tv/bredband            | 37 973                    | 37 671                    |
| Fastighetsskatt/avgift       | 35 372                    | 33 910                    |
| Försäkring fastighet         | 25 017                    | 22 811                    |
| Övriga fastighetskostnader   | 9 156                     | 7 042                     |
| Förbrukningskostnader        | 1 057                     |                           |
| Kontorsmaterial              | 895                       |                           |
| Porto                        | 1 361                     | 1 263                     |
| Revisionsarvode              | 5 000                     | 5 000                     |
| Förvaltningsarvode           | 53 058                    | 44 750                    |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 300                     | 3 301                     |
| Bankkostnader                | 3 703                     | 3 282                     |
| Medlems- och serviceavgift   | 7 376                     | 7 377                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 975 207</b>          | <b>1 712 612</b>          |

#### Not 4 Personal

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

|                               | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar: | -                         | -                         |
| <b>Summa</b>                  | -                         | -                         |

#### Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 4 372 667         | 4 372 667         |
|                                         | 4 372 667         | 4 372 667         |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 202 764        | -1 118 411        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -84 353           | -84 353           |
|                                         | -1 287 117        | -1 202 764        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>3 085 550</b>  | <b>3 169 903</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   | <b>14 108 000</b> | <b>14 629 000</b> |
| -varav byggnad                          | 10 010 000        | 10 252 000        |

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 338 838    | 338 838    |
| Vid årets slut                          | 338 838    | 338 838    |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -338 838   | -338 838   |
| Vid årets slut                          | -338 838   | -338 838   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

## Not 7 Långfristiga skulder

| <i>Långgivare</i> | <i>Villkorsändring</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Amortering</i> | <i>Summa skuld</i> |
|-------------------|------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Swedbank 143-4    | 2026-11-25             | 2,73%            | 20 000            | 1 635 000          |
| Swedbank 454-4    | 2027-11-25             | 1,58%            | 53 656            | 2 468 221          |
|                   |                        |                  | <b>73 656</b>     | <b>4 103 221</b>   |
|                   |                        |                  |                   | -1 688 656         |
|                   |                        |                  |                   | <b>2 414 565</b>   |

### Avgår kortfristig del av långfristig skuld

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| - varav omsättning lån 2026      | 1 635 000        |
| - varav planerad amortering 2026 | 73 656           |
| Avgår amortering omsättning lån  | -20 000          |
|                                  | <b>1 688 656</b> |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 4 917 000        | 4 917 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>4 917 000</b> | <b>4 917 000</b> |

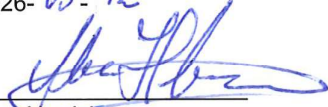
### Eventalförpliktelser

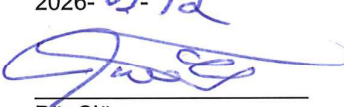
|                             |      |      |
|-----------------------------|------|------|
| Övriga eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

## Underskrifter

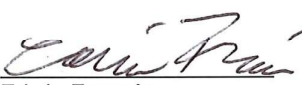
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Falun

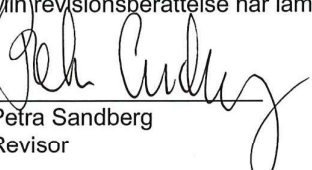
2026-05-12  
  
Alex Hradsky  
Styrelseordförande

2026-05-12  
  
Pär Sjögren

2026-05-12  
  
Anders Gyllner

2026-05-13  
  
Edwin Fransén

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 15 2026

  
Petra Sandberg  
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### **Att bo i bostadsrätt**

#### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra

rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

#### **Det är kassaflödet som är det viktiga**

Man måste ha klart för sig att i en bostadsrättsförening är det kassaflödet som är det viktiga. Reparationer och underhåll kräver lika mycket pengar oavsett hur de råkar redovisas i årsredovisningen. Det redovisningsmässiga resultatet är inte alls lika viktigt i en bostadsrättsförening som det är i exempelvis ett aktiebolag. Det som är viktigt är om föreningen har pengar till att betala utgifterna för amortering, räntor, drift, reparationer och underhåll. En duktig styrelse tar hänsyn till detta när den fastställer årsavgifterna. Därför är det tokigt när en bostadsrättsförening anser att man "inte har råd" att göra mer än obetydliga avskrivningar på föreningens byggnad. Eller att man "inte har råd" att göra de omföringar till den yttre fonden som underhållsplanen påkallar. Vad menar man då med att man "inte har råd"? Jo, man vill till varje pris undvika att visa en redovisningsmässig förlust. Detta är en smitta från aktiebolags världen, där

ett negativt eget kapital (som beror på förluster i verksamheten) leder till problem och personligt ansvar för styrelsen. Men så är det inte i en bostadsrättsförening. Där finns inget kapitalkrav. Detta beror främst på att en bostadsrättshavare inte har rätt att få tillbaka insatsen när han eller hon går ur föreningen. Pengarna får man istället (förhoppningsvis) tillbaka när man avyttrar sin bostadsrätt. Det finns ett stort antal bostadsrättsföreningar som lever i högönskelig välmåga år efter år, trots att årsredovisningen visar ansamlade förluster (negativt eget kapital).

## **Revisionsberättelse**

Jag, Petra Sandberg, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Näckrosen 13. För räkenskapsåret 250101–251231 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

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

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltning och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionssed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte ska innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed. Vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till disposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

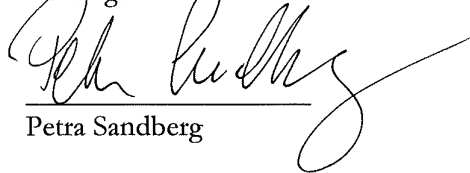
### **Styrelsens ansvar**

Styrelsen ansvarar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och förvaltningen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt/vårt mål med revisionen av förvaltningen, och därmed mitt/vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att kunna bedöma om någon styrelseledamot i väsentlig mening handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Borlänge den 2026-05-13



\_\_\_\_\_

Petra Sandberg