

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Frukten
Org nr: 746000-1378

2025-01-01 – 2025-12-31





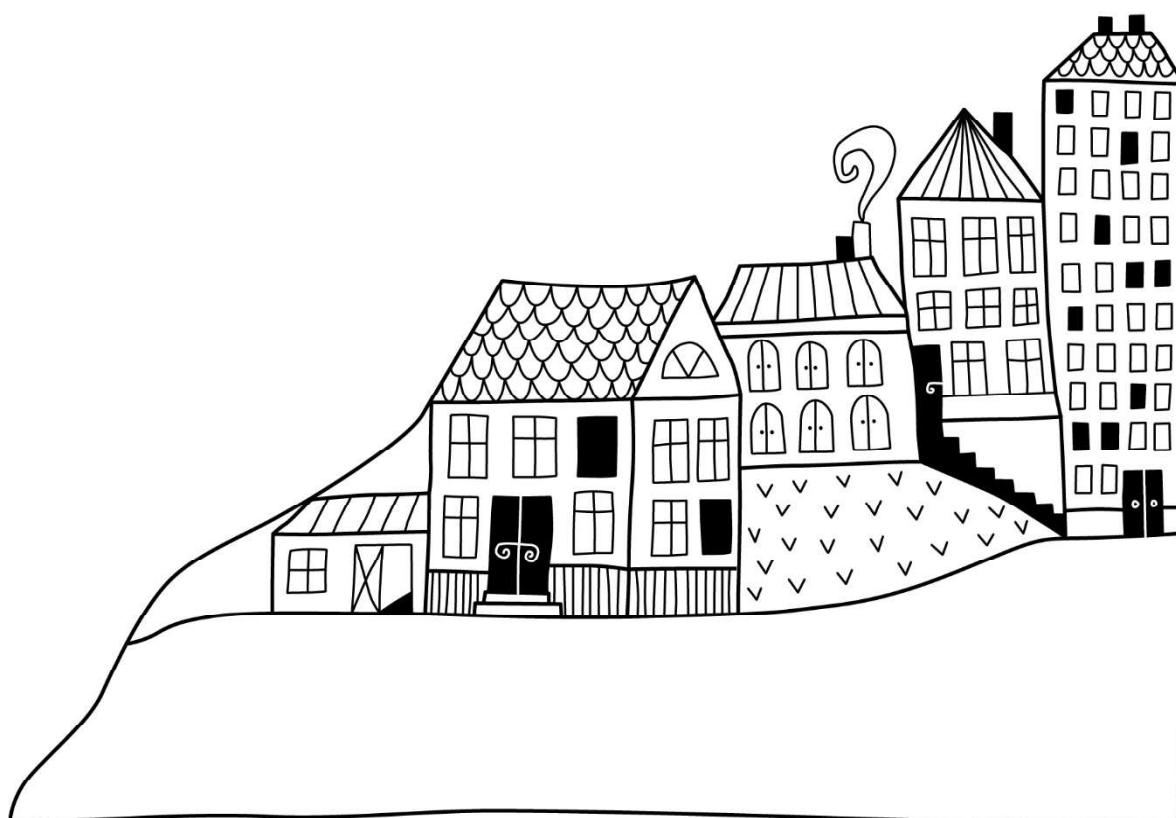
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Frukten 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 och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 74 % till 125 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 29 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 46 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frukten 5 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Jespersgatan 14 i Malmö stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	6
3 rum och kök	1
4 rum och kök	1

Total tomtarea 828 m²

Total bostadsarea 1 108 m²

Årets taxeringsvärde 16 295 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV/bredband

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

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens underhållsplan och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 491 tkr per år (443 kr/m²). Av detta är 102 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 389 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 102 tkr (92 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Dränering av husgrund och plattsättning på innegården	2025
OVK besiktning genomförd och godkänd	2024
Byte av samtliga radiatorer och undercentral (fjärrvärmeväxlare)	2023
Byte av kall- och varmvatten stammar	2023
Ny ventilation i tvättstugan samt nya torkskåp i tvättstugan	2022
Relining av avloppstammarna genomfördes och byte av portkodsläsare till entrén	2022
Nya lampor i trapphusen installeraes	2021
Elen inkl. undercentralen byttes ut och IMD installerades	2021
Ny entréport och renovering av fönster	2019
Bygge av miljöhus med sedumtak på gården och stensättning på gården med ölandssten	2018
Pergola med belysning uppfördes på innegården	2017
Ommålning av samtliga fönster	2017
Nytt staket uppfördes på innegården	2017
Nätverksfickor samt kabel-TV installerades	2016
Backventiler installerades i källaren	2015
Renoverade staketet framför porten	2014
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2013
Byte av avlopps- och tappvattenstammar	2009
Fasaden inkl. balkongerna renoverades	2004
Säkerhetsdörrar installerades	2001
Taken renoverades och nya elledningar i trappor och vind	2000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teo Rydgren	Ordförande	2027
Helene Hellman	Vice ordförande	2026
Sandra Holst	Sekreterare	2026
Pablo Orre Gonzalez	Ledamot	2026 (Tillträtt under året)
Johan Suneson	Ledamot	2027 (Avgått under året)
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Lamberti Schonfeld	Suppleant	2026
Fabian Zemollari	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026
Bengt Abrahamsson	Förtroendevald revisor	2026
Rasid Hadzimusic	Förtroendevald revisorssuppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasid Hadzimusic		2026
Ulf Cronvall	Sammanställande	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har konverterat till K3-regelverket från och med räkenskapsåret 2025. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 301 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



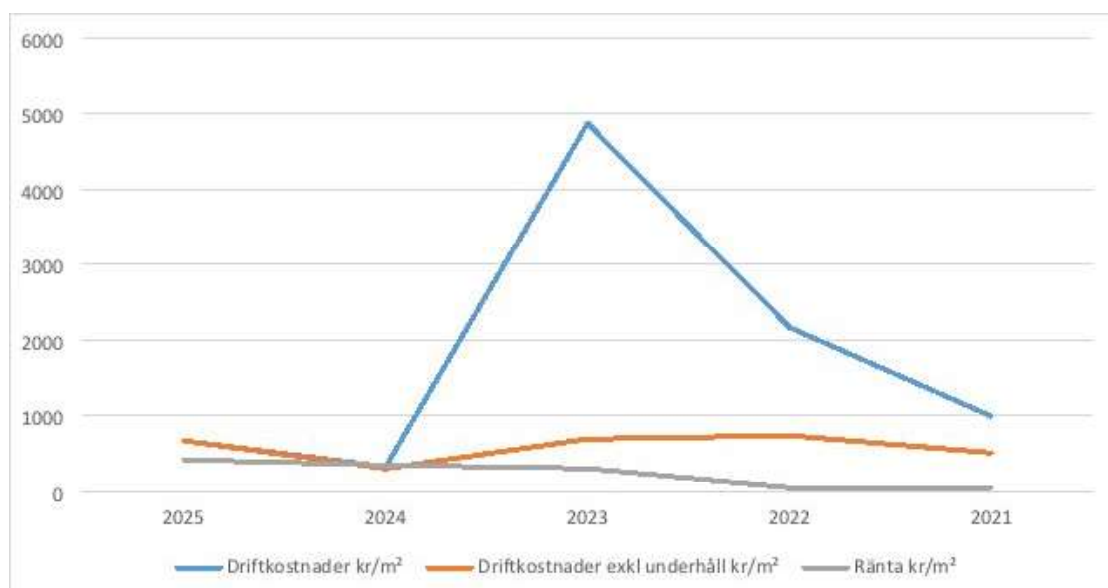
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 597	1 517	1 194	1 025	919
Rörelsens intäkter	1 597	1 559	1 194	1 174	919
Resultat efter finansiella poster*	17	490	-5 145	-1 828	-497
Årets resultat	17	490	-5 145	-1 828	-497
Resultat exkl avskrivningar	46	524	-5 118	-1 804	-469
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-56	68	-5 517	-1 931	-604
Balansomslutning	8 197	6 063	1 060	2 020	1 221
Årets kassaflöde	401	-109	-983	785	282
Soliditet %*	-44	-60	-872	-203	-186
Likviditet %	13	18	29	56	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	98	87	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 393	1 356	1 061	919	823
Driftkostnader kr/kvm	662	315	4 874	2 162	976
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	662	300	693	734	505
Energikostnad kr/kvm*	268	275	293	245	246
Underhållsfond kr/kvm	488	396	0	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	92	412	360	115	122
Sparande kr/kvm*	41	488	-439	-199	48
Ränta kr/kvm	410	347	305	53	36
Skuldsättning kr/kvm*	10 237	8 486	8 636	4 534	2 800
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 237	8 486	8 636	4 534	2 800
Räntekänslighet %*	7,3	6,3	8,1	4,9	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 000	5 125 264	439 187	−9 712 792	490 364
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				490 364	−490 364
Reservering underhållsfond			102 000	−102 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					16 617
Vid årets slut	25 000	5 125 264	541 187	−9 324 428	16 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 222 428
Årets resultat	16 617
Årets fondreservering enligt underhållsplan	−102 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	−9 307 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−9 307 811**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 596 686	1 516 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	42 371
Summa		1 596 866	1 558 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-733 054	-349 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 252	-252 783
Personalkostnader	Not 6	11 256	-49 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-29 271	-33 324
Summa rörelsekostnader		-1 128 321	-684 830
Rörelseresultat		468 545	874 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 918	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 846	-384 155
Summa finansiella poster		-451 928	-383 765
Resultat efter finansiella poster		16 617	490 364
Årets resultat		16 617	490 364



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 425 641	5 701 313
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	66 457	75 032
Summa materiella anläggningstillgångar		7 492 098	5 776 345
Summa anläggningstillgångar		7 492 098	5 776 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 375	0
Övriga fordringar	Not 10	5 415	5 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 709	104 106
Summa kortfristiga fordringar		127 499	109 134
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	577 876	177 232
Summa kassa och bank		577 876	177 232
Summa omsättningstillgångar		705 050	286 366
Summa tillgångar		8 197 472	6 062 711



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		5 125 264	5 125 264
Fond för yttre underhåll		541 187	439 187
Summa bundet eget kapital		5 691 451	5 589 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 324 428	−9 712 792
Årets resultat		16 617	490 364
Summa fritt eget kapital		−9 307 811	−9 222 428
Summa eget kapital		−3 616 360	−3 632 978
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 443 750	8 111 330
Summa långfristiga skulder		6 443 750	8 111 330
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 899 000	1 291 300
Leverantörsskulder		163 595	39 361
Skatteskulder	Not 14	4 846	3 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 642	250 199
Summa kortfristiga skulder		5 370 083	1 584 358
Summa eget kapital och skulder		8 197 472	6 062 711



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	468 545	874 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	29 271	33 324
	497 816	907 453
Erhållen ränta	62	390
Erlagd ränta	-424 136	-384 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 742	523 538
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 183	-19 084
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 990	-446 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 548	57 630
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 745 024	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 745 024	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-61 610	-166 240
Upptagna lån	2 001 730	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 940 120	-166 240
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	400 644	-108 610
Likvida medel vid årets början	177 232	285 842
Likvida medel vid årets slut	577 876	177 232

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.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Ventilation	Linjär	60
Stamledning värme	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
El	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Balkong	Linjär	40
Dörrar	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15
Tvättstuga	Linjär	15

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	1 441 092	1 399 212
Vattenavgifter	21 352	21 564
Kabel-tv-avgifter	71 808	71 808
Övriga avgifter	2 820	2 820
Balkonginglasning	9 360	9 360
Övriga ersättningar	30 105	11 824
Fakturerade kostnader	20 148	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	1 596 686	1 516 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	120
Försäkringsersättningar	0	42 251
Summa övriga rörelseintäkter	180	42 371

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-16 813
Reparationer	-244 848	-10 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 928	-35 860
Försäkringspremier	-21 405	-20 389
Kabel- och digital-TV	-74 845	-69 840
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 643	-2 460
Serviceavtal	-9 719	-2 874
Obligatoriska besiktningar	-6 188	155 770
Statuskontroll	-1 438	0
Förbrukningsinventarier	-2 597	-247
Vatten	-69 579	-70 172
Fastighetsel	-26 869	-27 349
Uppvärmning	-199 999	-207 071
Sophantering och återvinning	-8 384	-16 539
Förvaltningsarvode drift	-27 614	-25 254
Summa driftskostnader	-733 054	-349 426



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-239 558	-213 805
IT-kostnader	-4 424	-4 425
Arvode, yrkesrevisorer	-60 094	0
Övriga förvaltningskostnader	-44 254	-23 957
Kreditupplysningar	-4 500	-750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 773	-1 433
Representation	-3 272	-1 791
Bankkostnader	-3 377	-4 124
Advokat och rättegångskostnader	0	-1 500
Övriga externa kostnader	0	-998
Summa övriga externa kostnader	-377 252	-252 783

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden*	8 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	1	-7 000
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader*	4 255	-10 298
Summa personalkostnader	11 256	-49 298

*Tidigare upplupna kostnader från år 2022 har bokats bort under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 696	0
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-3 862
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-20 887
Avskrivning Installationer	-8 575	-8 575
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-29 271	-33 324



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	196 046	196 046
Mark	74 736	74 736
Tillkommande utgifter	1 485 353	1 485 353
Anslutningsavgifter	38 622	38 622
	1 794 757	1 794 757
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 745 024	0
	1 745 024	0
Utrangeringar och omklassificeringar		
Utrangering tillkommande utgifter K3	-352 767	0
Omklassificering tillkommande utgifter K3	-1 485 353	0
Omklassificering byggnader K3	1 485 353	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 187 014	1 794 757
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-196 046	-196 046
Anslutningsavgifter	-38 622	-34 759
Tillkommande utgifter	-984 041	-963 154
	-1 218 708	-1 193 959
Årets avskrivningar, omklassificeringar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-20 696	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-3 862
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-20 887
Årets omklassificering tillkommande utgifter K3	-984 041	0
Årets omklassificering byggnader K3	984 041	0
Årets utrangering tillkommande utgifter K3	352 767	0
	332 071	-24 749
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-886 637	-1 218 708
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	5 125 264	0
Årets uppskrivning	0	5 125 264
	0	5 125 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 425 641	5 701 313
Varav		
Byggnader	2 225 641	0
Mark	5 200 000	5 200 000
Tillkommande utgifter	0	501 313

Taxeringsvärden

Bostäder	16 295 000	14 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

16 295 000	14 000 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>11 600 000</i>	<i>8 800 000</i>
-------------------	------------------

varav mark

<i>4 695 000</i>	<i>5 200 000</i>
------------------	------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

2025-12-31	2024-12-31
------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	0	125 707
-------------------------	---	---------

Installationer	85 750	85 750
----------------	--------	--------

85 750	211 457
---------------	----------------

Utrangeringar

Inventarier och verktyg	0	-125 707
-------------------------	---	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-125 707
---	----------	-----------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

85 750	85 750
---------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	0	-125 707
-------------------------	---	----------

Installationer	-10 719	-2 144
----------------	---------	--------

-10 719	-127 851
----------------	-----------------

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	125 707
---	---	---------

0	125 707
----------	----------------

Årets avskrivningar

Installationer	-8 575	-8 575
----------------	--------	--------

-8 575	-8 575
---------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-19 294	-10 719
----------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 294	-10 719
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	66 457	75 032
---	---------------	---------------

Varav

Installationer	66 457	75 032
----------------	--------	--------



Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 090	5 028
Momsfordringar	325	0
Summa övriga fordringar	5 415	5 028

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 856	0
Förutbetalda försäkringspremier	24 364	21 405
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 717	59 889
Förutbetald renhållning	1 831	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 950	18 759
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 621	3 684
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 709	104 106

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	200 000	0
Transaktionskonto	377 876	177 232
Summa kassa och bank	577 876	177 232



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 342 750	9 402 630
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 804 000	-1 201 860
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 000	-89 440
Långfristig skuld vid årets slut	6 443 750	8 111 330

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,96%	2025-02-28	1 201 860	-1 201 860	0	0
SWEDBANK	2,58%	2025-06-28	0	** 2 000	** 2 000	0
SWEDBANK	4,42%	2025-11-28	0	** 2 000	** 2 000	0
SEB	5,02%	2026-02-28	408 000	-405 000	3 000	0
SEB	4,42%	2026-05-28	555 000	-552 000	3 000	0
SWEDBANK	2,58%	2026-09-25	0	*** 4 852 000	*** 0	4 852 000
SWEDBANK	4,30%	2028-02-25	4 617 750	0	47 000	4 570 750
SEB	5,11%	2028-02-28	700 020	-695 410	4 610	0
SWEDBANK	4,42%	2029-10-25	1 920 000	0	0	1 920 000
Summa			9 402 630	2 001 730	61 610	11 342 750

*Senast kända räntesatser

** Under 2025 villkorsändrades två lån till rörlig ränta och avslutades senare under året i samband med att de slogs samman. Amorteringar genomfördes under den perioden lånen var aktiva.

*** Det nya lånet slogs samman med de två tidigare rörliga lånen och höjdes i samband med omförhandlingen. Amortering påbörjas från och med 2026.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 95 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 95 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Swedbank) lån om 4 852 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 846	3 498
Summa skatteskulder	4 846	3 498

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 568	26 067
Upplupna räntekostnader	40 734	11 024
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 500
Upplupna elkostnader	2 271	2 518
Upplupna vattenavgifter	17 597	19 456
Upplupna värmekostnader	26 123	25 819
Upplupna kostnader för renhållning	888	-113
Upplupna revisionsarvoden	30 000	0
Upplupna styrelsearvoden	39 000	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	2 373
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 711	72 555
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 642	250 199

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 367 000	9 863 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-06

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Teo Rydgren (ordförande),

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Holst,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helene Hellman,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pablo Orre Gonzalez,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Bengt Abrahamsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572228979

Dokument

Årsredovisning 250101-251231 Brf Frukten
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-03-10 15:03:30 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2026-03-19 08:35:34 CET (+0100)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Teo Rydgren (TR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TEO
RYDGREN"
Signerade 2026-03-10 17:04:31 CET (+0100)

Sandra Holst (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA ELINA HOLST"
Signerade 2026-03-17 10:06:02 CET (+0100)

Helene Hellman (HH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
Helene Hellman"
Signerade 2026-03-10 20:03:26 CET (+0100)

Pablo Nils Orre (PNO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PABLO NILS ORRE GONZALEZ"
Signerade 2026-03-10 16:26:26 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572228979

Bengt Abrahamsson (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ABRAHAMSSON"
Signerade 2026-03-17 10:53:22 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2026-03-19 08:35:34 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Frukten

Org.nr. 746000–1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Frukten 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt 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 Frukten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Bengt Abrahamsson

Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572922157

Dokument

2025 Bostadsrättsföreningen Frukten
Revisionsberättelsen att signera
Huvuddokument
4 sidor
Startades 2026-03-17 16:55:33 CET (+0100) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2026-03-19 08:34:49 CET (+0100)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Bengt Abrahamsson (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENG ABRAHAMSSON"
Signerade 2026-03-18 21:03:42 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2026-03-19 08:34:49 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>



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.

Bostadsrättsföreningen Frukten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Frukten 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

