# Årsredovisning

Bostadsrättsförening Södra Friluftstaden Nr2
Org nr: 746000-2400

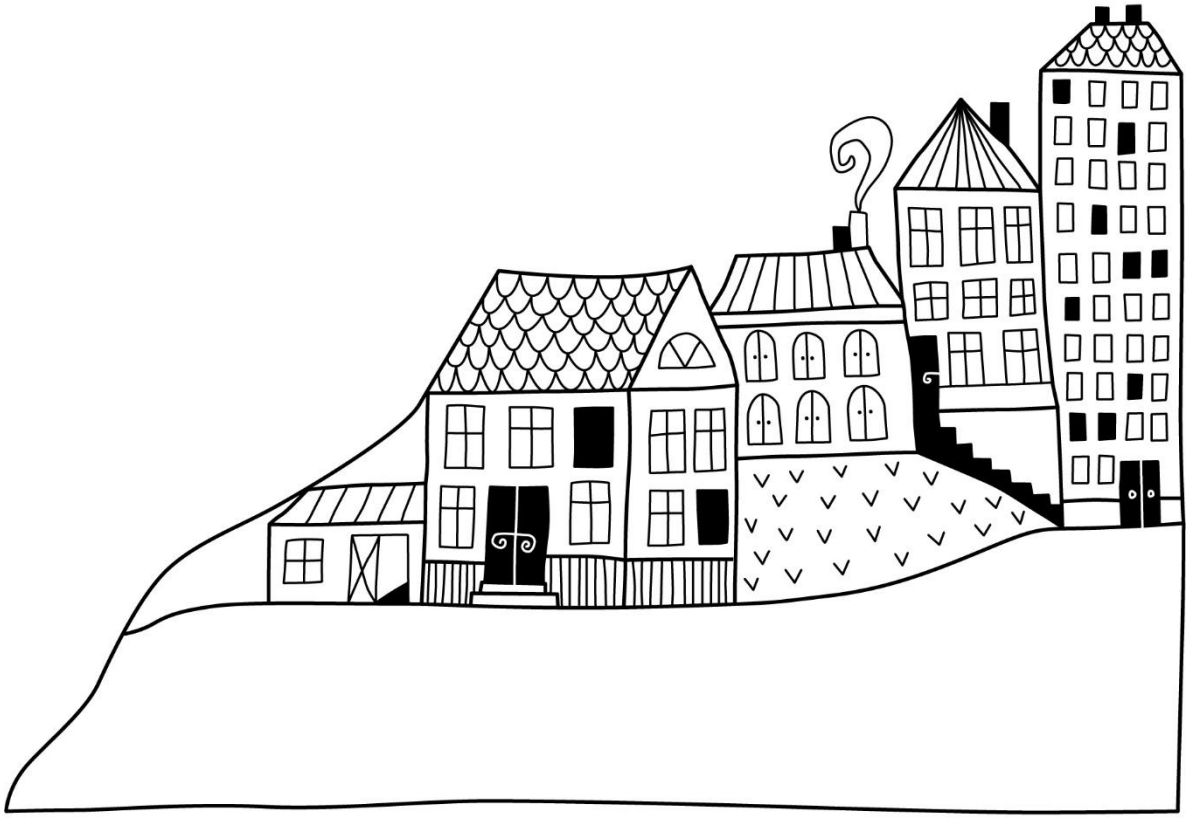
## 2025-01-01 – 2025-12-31



# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista




Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Södra Friluftstaden Nr2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret*

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

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

## Verksamheten

**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Cittran 1-5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 5 radhuslängor med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Sånekullavägen/S Klockspelsvägen.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 3 rum och kök | 28 |
| 4 rum och kök | 15 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 11 587 m² |
| Total bostadsarea | 3 458 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 108 721 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 108 721 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

**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 99 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-09-11 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 133 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 38 kr/m².
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 133 tkr (38 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga eviga underhållskostnaden avseende underhåll, komponenter är exkluderade.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Varmvattenledningar | 2015-2016 | Del av varmvatten i kulvert enligt betaplan |
| Avlopp | 2014 | Spolning av dag-och avloppsrör |
| Balkong | 2014 | Extern undersökning av skicket på fastigheternas balkonger |
| Entrétrappor och stödmurar | 2014 | Intern kartläggning av skicket på entrétrappor, stödmurar och överliggare samt renoveringav entrétrappor och överliggare i tio hus. |
| Tak | 2010-2011 | Takomläggning och tillägsisolering. |
| Värme | 2010-2011 | Byte av termostater. |
| Markytor | 2016 | Trappor med ölandsten |
| VA installation | 2018 | |
| Fasader | 2018 | |
| Markytor | 2018 | |
| Fiberinstallation | 2019 | |
| Relining av avloppsstammar | 2020 | |
| Staket och takpannor | 2022 | |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Pontus Degrell | Ordförande | 2027 |
| Eva Lilja Karlander | Ledamot | 2027 |
| Per Jarvi | Ledamot | 2027 |
| Philip Andersson | Ledamot | 2026 |
| Karl Bagewitz | Ledamot | 2027 |
| Margaretha Rudomino | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Martin Hed | Suppleant | 2026 |
| Ida Tisell | Suppleant | Avgick juni 2025 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Lars-Inge Persson | Förtroendevald revisor | 2026 |

| Revisorssuppleanter | | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Tomas Hammargren | | 2026 |

| Valberedning | | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Karolina Ellfors | | 2026 |
| Ulrika Magnusson | | 2026 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsprincip till K3, utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen lämnade årsavgifterna oförändrade 2025-01-01, dock höjdes avgiften avseende värme för att bättre matcha faktiskt kostnad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 045 kr/m²/år, exklusive obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

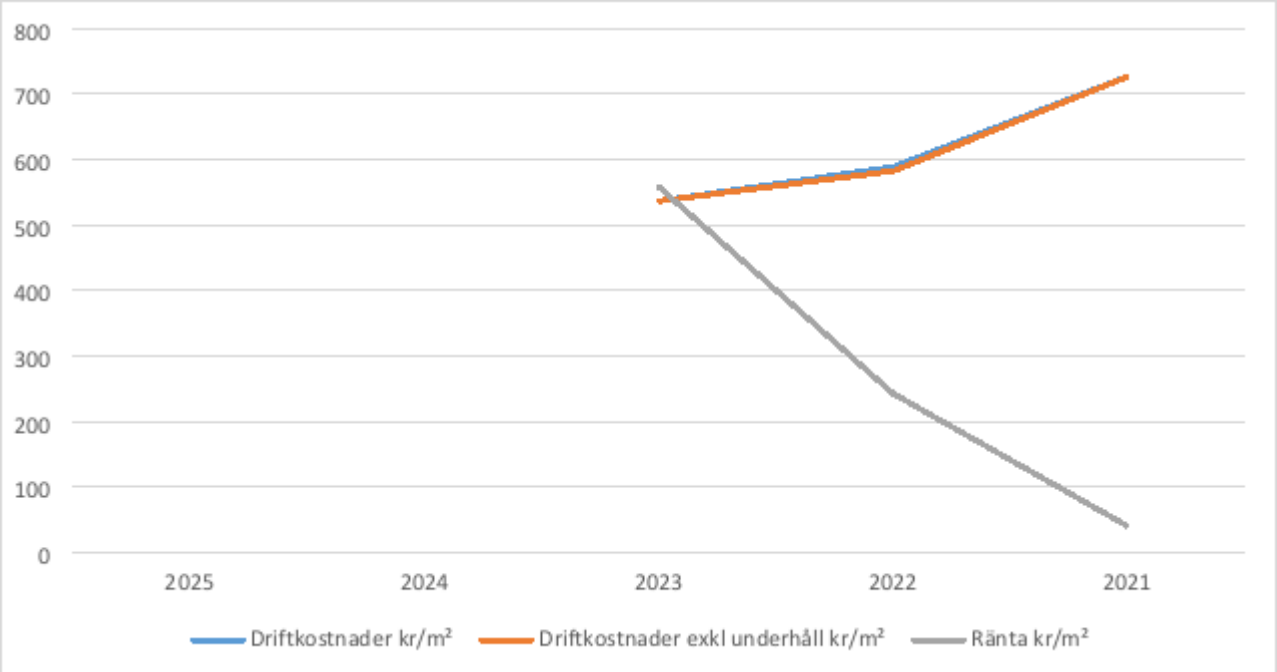

Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 4 606 | 4 022 | 3 696 | 3 213 | 3 132 |
| Rörelsens intäkter | 4 610 | 4 023 | 3 696 | 3 232 | 3 132 |
| Resultat efter finansiella poster* | −301 | −557 | −433 | 15 | 102 |
| Årets resultat | −301 | −557 | −433 | 15 | 102 |
| Resultat exkl avskrivningar | −73 | −398 | −274 | 174 | 255 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | −206 | −912 | −694 | −229 | −161 |
| Balansomslutning | 79 650 | 79 600 | 80 719 | 81 173 | 9 020 |
| Årets kassaflöde | 282 | −943 | −314 | 732 | −47 |
| Soliditet %* | 22 | 22 | 22 | 23 | −32 |
| Likviditet % | 12 | 3 | 9 | 7 | 65 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 100 | 100 | 99 | 100 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 324 | 1 162 | 1 068 | 928 | 904 |
| Driftkostnader kr/kvm | 644 | 597 | 535 | 589 | 727 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 644 | 597 | 535 | 583 | 727 |
| Energikostnad kr/kvm* | 312 | 324 | 259 | 247 | 241 |
| Underhållsfond kr/kvm | 741 | 703 | 554 | 433 | 322 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 38 | 149 | 121 | 117 | 120 |
| Sparande kr/kvm* | −21 | −115 | −79 | 56 | 74 |
| Ränta kr/kvm | 643 | 612 | 556 | 241 | 40 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 17 634 | 17 746 | 17 836 | 17 912 | 3 299 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 17 634 | 17 746 | 17 836 | 17 912 | 3 299 |
| Räntekänslighet %* | 13,3 | 15,3 | 16,7 | 19,3 | 3,6 |

* obligatoriska nyckeltal





Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## 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.

**Uppgifter till förlust:**
Föreningen visar negativt resultat 2025 på 301 tkr. Detta beror främst på ökade driftskostnader men också högre avskrivningar i samband med övergång till K3. För att säkerställa föreningens ekonomiska framtid och för att undvika framtida förluster höjdes årsavgiften med 5% 2026-03-01.


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Medlemsinsatser** | **Upplåtelseavgifter** | **Uppskrivningsfond** | **Underhållsfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
| Belopp vid årets början | 84 363 | 27 700 | 21 334 300 | 2 430 903 | −5 869 080 | −557 340 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | −557 340 | 557 340 |
| Reservering underhållsfond | | | | 133 000 | −133 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | −300 597 |
| **Vid årets slut** | **84 363** | **27 700** | **21 334 300** | **2 563 903** | **−6 559 420** | **−300 597** |

# Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −6 426 420 |
| Årets resultat | −300 597 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −133 000 |
| **Summa** | **−6 860 017** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **−6 860 017** |

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


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 606 153 | 4 022 295 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 965 | 300 |
| **Summa** | | **4 610 118** | **4 022 595** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −2 215 945 | −2 059 006 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −184 645 | −189 150 |
| Personalkostnader | Not 6 | −58 217 | −74 245 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −227 159 | −159 111 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−2 685 966** | **−2 481 511** |
| **Rörelseresultat** | | **1 924 152** | **1 541 084** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 249 | 17 577 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | −2 225 998 | −2 116 000 |
| **Summa finansiella poster** | | **−2 224 749** | **−2 098 424** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−300 597** | **−557 340** |
| **Årets resultat** | | **−300 597** | **−557 340** |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 78 163 476 | 78 372 140 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 98 634 | 117 127 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **78 262 109** | **78 489 268** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **78 262 109** | **78 489 268** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 12 | 504 | 12 489 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 110 227 | 103 766 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **110 731** | **116 255** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 277 045 | 994 555 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 277 045** | **994 555** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 387 776** | **1 110 810** |
| **Summa tillgångar** | | **79 649 885** | **79 600 078** |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 112 063 | 112 063 |
| Uppskrivningsfond | | 21 334 300 | 21 334 300 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 563 903 | 2 430 903 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **24 010 266** | **23 877 266** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −6 559 420 | −5 869 080 |
| Årets resultat | | −300 597 | −557 340 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−6 860 017** | **−6 426 420** |
| **Summa eget kapital** | | **17 150 249** | **17 450 846** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 44 191 988 | 24 960 028 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **44 191 988** | **24 960 028** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 16 785 578 | 36 406 236 |
| Leverantörsskulder | | 242 425 | 150 132 |
| Skatteskulder | | 29 814 | 21 054 |
| Övriga skulder | Not 16 | 423 546 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 826 286 | 611 782 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **18 307 649** | **37 189 204** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **79 649 885** | **79 600 078** |


Dokument-ID 092221155557574829007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 1 924 152 | 1 541 084 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 227 159 | 159 111 |
| | **2 151 311** | **1 700 194** |
| Erhållen ränta | 1 249 | 17 577 |
| Erlagd ränta | −2 136 004 | −2 157 392 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **16 555** | **−439 621** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 5 524 | 16 451 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 649 109 | −208 153 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **671 189** | **−631 323** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −479 154 | −311 616 |
| Upptagna lån | 90 456 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−388 698** | **−311 616** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | 282 491 | −942 939 |
| Likvida medel vid årets början | 994 555 | 1 937 494 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 277 045 | 994 555 |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

### Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 10-120 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 615 255 | 3 236 616 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 963 483 | 782 412 |
| Övriga ersättningar | 27 415 | 3 267 |
| **Summa nettoomsättning** | **4 606 153** | **4 022 295** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 3 965 | 300 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **3 965** | **300** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Reparationer | −98 614 | −63 450 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −442 445 | −382 704 |
| Försäkringspremier | −72 503 | −64 931 |
| Kabel- och digital-TV | −34 321 | −34 408 |
| Serviceavtal | −35 979 | −46 219 |
| Obligatoriska besiktningar | −14 716 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | −20 742 | −17 898 |
| Vatten | −214 310 | −220 588 |
| Fastighetsel | −8 387 | −8 711 |
| Uppvärmning | −855 463 | −890 842 |
| Sophantering och återvinning | −85 806 | −88 396 |
| Förvaltningsarvode drift | −332 661 | −240 858 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 215 945** | **−2 059 006** |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −99 835 | −99 617 |
| Lokalkostnader | −11 955 | −4 587 |
| IT-kostnader | −2 112 | −1 785 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −2 318 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | −35 056 | −43 201 |
| Kreditupplysningar | −2 625 | −4 084 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −13 230 | −10 028 |
| Representation | −362 | 0 |
| Kontorsmateriel | 0 | −3 938 |
| Tidskrifter och facklitteratur | −1 615 | 0 |
| Konsultarvoden | −3 931 | 0 |
| Bankkostnader | −8 674 | −3 161 |
| Övriga externa kostnader | −2 934 | −18 750 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−184 645** | **−189 150** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −42 975 | −55 727 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | −4 093 | −3 981 |
| Övriga personalkostnader | −1 135 | 0 |
| Sociala kostnader | −10 014 | −14 537 |
| **Summa personalkostnader** | **−58 217** | **−74 245** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −208 665 | −53 411 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | −87 206 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | −18 494 | −18 494 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **−227 159** | **−159 111** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 1 334 | 17 283 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 43 |
| Övriga ränteintäkter | −85 | 251 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **1 249** | **17 577** |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −2 222 002 | −2 116 000 |
| Övriga räntekostnader | −246 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | −3 750 | 0 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−2 225 998** | **−2 116 000** |

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 3 560 745 | 3 560 745 |
| Mark | 50 669 700 | 50 669 700 |
| Tillkommande utgifter | 5 813 706 | 5 813 706 |
| Markanläggning | 234 400 | 234 400 |
| | **60 278 551** | **60 278 551** |
| **Årets omklassificering** | | |
| Tillkommande utgifter | −5 813 706 | 0 |
| Byggnader | 5 813 706 | 0 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **60 278 551** | **60 278 551** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −1 785 429 | −1 732 018 |
| Tillkommande utgifter | −1 221 882 | −1 133 676 |
| Markanläggningar | −234 400 | −234 400 |
| | **−3 241 711** | **−3 100 094** |
| **Årets avskrivningar/omklassificering** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −308 665 | −53 411 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | −87 206 |
| Omklassificering tillkommande utgifter | 1 221 882 | 0 |
| Omklassificering byggnader | −1 221 882 | 0 |
| | **−308 665** | **−140 617** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−3 550 375** | **−3 240 711** |
| **Ackumulerade upp- och nedskrivningar** | | |
| Ingående uppskrivningar mark | 21 334 300 | 21 334 300 |
| | **21 334 300** | **21 334 300** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **78 163 476** | **78 372 140** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 6 159 476 | 1 775 316 |
| Mark | 72 004 000 | 72 004 000 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 4 592 824 |
| Markanläggningar | 0 | 0 |


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

**Taxeringsvärden**

| | | |
|---|---|---|
| Småhus | 108 721 000 | 108 721 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **108 721 000** | **108 721 000** |
| *varav byggnader* | *36 717 000* | *36 717 000* |
| *varav mark* | *72 004 000* | *72 004 000* |

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Maskiner och inventarier | 184 938 | 184 938 |
| | **184 938** | **184 938** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **184 938** | **184 938** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | −67 811 | −49 317 |
| | **−67 811** | **−49 317** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | −18 494 | −18 494 |
| | **−18 494** | **−18 494** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | −98 634 | −67 811 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−98 634** | **−67 811** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **98 634** | **117 127** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 98 634 | 117 127 |

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 504 | 12 489 |
| **Summa övriga fordringar** | **504** | **12 489** |


Dokument-ID 092221155557574829007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 76 022 | 71 366 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 25 137 | 23 969 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 771 | 8 431 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 297 | 0 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **110 227** | **103 766** |

## Not 14 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 251 334 | 317 283 |
| Transaktionskonto | 1 025 712 | 677 272 |
| **Summa kassa och bank** | **1 277 045** | **994 555** |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 60 977 566 | 61 366 264 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | −16 612 574 | −36 269 372 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | −173 004 | −136 864 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **44 191 988** | **24 960 028** |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 2,47% | 2025-03-30 | 14 937 500 | −14 925 000 | 12 500 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 4,34% | 2025-06-03 | 4 000 000 | −4 000 000 | 0 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 2,47% | 2025-06-30 | 2 581 500 | −2 581 500 | 0 | 0 |
| STADSHYPOTEK | 4,34% | 2025-07-11 | 14 750 372 | −14 675 496 | 74 876 | 0 |
| SBAB | 2,83% | 2026-06-03 | 0 | 6 581 500 | 16 454 | 6 565 046 |
| STADSHYPOTEK | 4,34% | 2026-06-30 | 10 159 392 | 0 | 111 864 | 10 047 528 |
| STADSHYPOTEK | 2,47% | 2027-03-30 | 14 937 500 | 0 | 25 000 | 14 912 500 |
| SBAB | 3,38% | 2028-03-15 | 0 | 14 925 000 | 74 636 | 14 850 374 |
| SBAB | 3,09% | 2029-03-15 | 0 | 14 675 496 | 73 378 | 14 602 118 |
| **Summa** | | | **61 366 264** | **0** | **479 154** | **60 977 566** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra två st. lån på totalt 16 612 574 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 73 004 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.


Dokument-ID 092221155557574829007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## Not 16 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 423 546 | 0 |
| **Summa övriga skulder** | **423 546** | **0** |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 342 829 | 252 835 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 36 404 |
| Upplupna elkostnader | 416 | 479 |
| Upplupna värmekostnader | 107 071 | 111 416 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 267 | 7 466 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 285 | 3 555 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 367 417 | 199 627 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **826 286** | **611 782** |

| **Not 18 Ställda säkerheter** | **2025-12-31** | **2024-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 62 075 000 | 62 075 000 |

## Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

## Not 20 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 2026-03-20

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektroniska signaturen,

| | |
|---|---|
| Namnförtydligande, datum för undertecknande | Namnförtydligande, datum för undertecknande |
| Pontus Degrell, | Philip Andersson, |
| Namnförtydligande, datum för undertecknande | Namnförtydligande, datum för undertecknande |
| Eva Lilja Karlander, | Margaretha Rudomino, |
| Namnförtydligande, datum för undertecknande | Namnförtydligande, datum för undertecknande |
| Karl Bagewitz, | Per Jarvi, |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturen,

Lars-Inge Persson
Förtroendevald revisor


Dokument-ID 092221155575748290007 Signerat PD, EK, KB, MR, PJ, PA, LP

# Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Södra Friluftsstaden Nr 2
Rapport från föreningens revisor

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt samt styrelsens förvaltning för Brf Södra Friluftsstaden Nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserad på min granskning anser jag att;

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 31 Mars 2026

Lars-Inge Persson
Förtroendevald revisor

# Att bo i BRF

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

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

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

### Riksbyggen förvaltar

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

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

# Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

**Förlagsinsats**
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

### Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Bostadsrättsförening Södra Friluftstaden Nr2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Södra Friluftstaden Nr2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet