



# Årsredovisning 2025

Brf Venusbacken



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Venusbacken med säte i Nyköping org.nr. 719000-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Venus 2   | 1959-03-03    | 1960                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 72                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 288                    |
| 65                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 137 objekt |                                       | 4 288                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 3 st 2 rok, 24 st 2.5 rok, 21 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Erland Henriksson  | Ordförande |
| Bruno Andersson    | Ledamot    |
| Siv Lund           | Ledamot    |
| Anna-Karin Löfgren | Ledamot    |
| Jimmy Lindell      | Ledamot    |
| Irène Rosén        | Suppleant  |
| Hermine Filipsson  | Suppleant  |
| Anton Lööv         | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit: Ola Trané extern revisor hos Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 25 st medlemmar varav 23 röstberättigade.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2023 och löper tom 2030 som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-15.

## Årets utförda Underhåll

- Renovering av hiss (mutterpaket och remar) hus 10.
- Filmning av dränering och byte av rör utanför hus 10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                        |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Renovering av hiss i hus 10                                                                   |
| 2024  | Tvättning av norra fasaderna                                                                  |
| 2023  | Åtgärder efter OVK                                                                            |
| 2022  | Byte av torktumlare. OVK utförd                                                               |
| 2019  | Renovering källare                                                                            |
| 2018  | Balkonger samt fasad tvätt. Byte av vvc pump, nöd telefoner. Tempgivare för utemontage        |
| 2017  | Asfaltering Parkering                                                                         |
| 2016  | Byte av tak                                                                                   |
| 2016  | Iordningsställande skyddsrum. Byte cirkulationspump samt UH efter OVK ventilations besiktning |
| 2014  | Byte lägenhetsdörrar                                                                          |
| 2012  | Reningssystem för vatten till värmeledningar. Golv i tvättstugor                              |
| 2011  | Sophus och garage, nybyggnation                                                               |
| 2010  | Fjärrvärmeväxlare och reglerutrustning                                                        |
| 1997  | Fönsterbyte                                                                                   |
| 2008  | Renovering hiss, Jupiterv. 10 o 12                                                            |
| 2007  | Renovering hiss, Jupiterv. 14                                                                 |
| 2006  | Inköp av nya tvättmaskiner                                                                    |
| 2001  | Stambyte. Renovering badrum. Nyinstallation av hissar                                         |

### Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel  
Vattenfall AB - Elavtal, el och nät  
Vattenfall AB - Fjärrvärme  
Nyköpings Kommun - Vatten och Renhållning  
Telenor - TV, bredband och IP telefoni  
Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkringar  
Otis AB - Service hissarna  
Plåt och Ventilation AB - Service ventilation och brandluckor  
EYE For Energy AB - Service av fjärrvärmecentral

*Som kontaktmän inom föreningen har Jimmy Lindell och Bruno Andersson fungerat.*

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

| Årtal     | Åtgärd                                      |
|-----------|---------------------------------------------|
| 2026      | Målning av trapppräcken.                    |
| 2026      | Ombyggnad eller tillbyggnad av miljöstation |
| 2026      | Mutterpaket till hiss i hus 12              |
| 2026      | Tvätt av garaget samt fasadtvätt            |
| 2026-2029 | Renovering av mangelrum och torkrum         |

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 138   | 112   | 182   | 265   | 201   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 319 | 2 395 | 2 850 | 2 951 | 3 060 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 319 | 2 395 | 2 850 | 2 591 | 3 060 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 4     | 4     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 275   | 269   | 236   | 201   | 199   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 747   | 727   | 727   | 727   | 727   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 98    | 97    | 98    | 88    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 770   | 742   | 750   | 742   | 749   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 281 | 3 182 | 3 180 | 3 181 | 3 209 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -45   | 17    | 216   | 540   | 309   |
| Soliditet, %                           | 41    | 40    | 36    | 34    | 32    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 413 586 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 469 392                    | 0                                                                      | 0                         | 469 392                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 18 908                     | 0                                                                      | 0                         | 18 908                     |
| Underhållsfond, kr                    | 4 965 252                  | 0                                                                      | 138 587                   | 5 103 839                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 453 552</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>138 587</b>            | <b>5 592 139</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 942 419                  | 16 889                                                                 | -138 587                  | 1 820 720                  |
| Årets resultat, kr                    | 16 889                     | -16 889                                                                | -45 014                   | -45 014                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 959 308</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-183 601</b>           | <b>1 775 706</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 412 860</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-45 014</b>            | <b>7 367 845</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 413 kr.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 959 307        |
| Årets resultat, kr                                  | -45 014          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -350 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 211 413          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 775 706</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 775 706</b> |
|------------------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 280 608  | 3 182 039  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 21 752     | 0          |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 3 302 360  | 3 182 039  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 489 666 | -2 257 107 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -32 512    | -36 894    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -70 142    | -72 225    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -426 360   | -426 360   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 018 679 | -2 792 585 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 283 681    | 389 454    |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 178        | 21 715     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -328 873   | -394 280   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -328 695   | -372 565   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -45 014    | 16 889     |
| Resultat före skatt                                                         |       | -45 014    | 16 889     |
| Årets resultat                                                              |       | -45 014    | 16 889     |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 15 790 597        | 16 204 471        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | Not 8 | 78 035            | 90 521            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>15 868 632</b> | <b>16 294 991</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>15 868 632</b> | <b>16 294 991</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 0                 | 4                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 2 164 912         | 2 079 896         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 141 020           | 183 980           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 305 932</b>  | <b>2 263 880</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 13                | 13                |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>13</b>         | <b>13</b>         |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 305 945</b>  | <b>2 263 893</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>18 174 577</b> | <b>18 558 885</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  |  | 488 300          | 488 300          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 5 103 839        | 4 965 252        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>5 592 139</b> | <b>5 453 552</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                  |                  |
| Balanserat resultat              |  | 1 820 720        | 1 942 419        |
| Årets resultat                   |  | -45 014          | 16 889           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>1 775 707</b> | <b>1 959 307</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>7 367 846</b> | <b>7 412 860</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 7 020 997         | 2 132 297         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>7 020 997</b>  | <b>2 132 297</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 2 921 360         | 8 138 754         |
| Leverantörsskulder                              |        | 94 471            | 140 900           |
| Skatteskulder                                   |        | 15 228            | 6 132             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 317 682           | 309 625           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 436 992           | 418 317           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>3 785 734</b>  | <b>9 013 728</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>10 806 731</b> | <b>11 146 025</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>18 174 577</b> | <b>18 558 885</b> |

# Kassaflödesanalys

| 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|------------|------------|
| 2025-12-31 | 2024-12-31 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Rörelseresultat | 283 681 | 389 454 |
|-----------------|---------|---------|

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Avskrivningar | 426 360 | 426 360 |
|---------------|---------|---------|

|                                                                  |                |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | <b>426 360</b> | <b>426 360</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|

|                |     |        |
|----------------|-----|--------|
| Erhållen ränta | 178 | 21 715 |
|----------------|-----|--------|

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Erlagd ränta | -334 448 | -387 804 |
|--------------|----------|----------|

|                                                                                     |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>375 771</b> | <b>449 725</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                                                |        |         |
|------------------------------------------------|--------|---------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 42 840 | -10 530 |
|------------------------------------------------|--------|---------|

|                                             |        |          |
|---------------------------------------------|--------|----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -5 026 | -147 688 |
|---------------------------------------------|--------|----------|

|                                                            |               |                 |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | <b>37 815</b> | <b>-158 218</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>413 586</b> | <b>291 507</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|                                                        |          |            |
|--------------------------------------------------------|----------|------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -328 694 | -1 949 437 |
|--------------------------------------------------------|----------|------------|

|                                                        |                 |                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-328 694</b> | <b>-1 949 437</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|

|                         |               |                   |
|-------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>84 892</b> | <b>-1 657 930</b> |
|-------------------------|---------------|-------------------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>2 079 178</b> | <b>3 737 109</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>2 164 070</b> | <b>2 079 178</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 537 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 201 228                | 3 116 808                |
|       | Hyrer garage och parkeringsplatser      | 78 300                   | 78 600                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 4 680                    | 12 916                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>3 284 208</b>         | <b>3 208 324</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -3 600                   | -3 100                   |
|       | Avsatt till inre fond                   | 0                        | -23 185                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-3 600</b>            | <b>-26 285</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>3 280 608</b>         | <b>3 182 039</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 21 752                   | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>21 752</b>            | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -399 306                 | -378 791                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -51 362                  | -125 498                 |
|       | Reparationer                            | -152 648                 | -103 658                 |
|       | Planerat underhåll                      | -211 413                 | -37 448                  |
|       | El                                      | -107 542                 | -98 499                  |
|       | Uppvärmning                             | -750 919                 | -722 520                 |
|       | Vatten                                  | -319 117                 | -332 565                 |
|       | Sophämtning                             | -57 286                  | -56 228                  |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -133 369                 | -128 859                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -182 576                 | -165 040                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -124 128                 | -108 000                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-2 489 666</b>        | <b>-2 257 107</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 625                   | -840                     |
|       | Administrationskostnader              | -9 679                   | -16 917                  |
|       | Extern revision                       | -20 000                  | -18 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -1 208                   | -712                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 0                        | -425                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-32 512</b>           | <b>-36 894</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -55 000                  | -55 000                  |
|       | Övriga arvoden                        | -4 410                   | -6 300                   |
|       | Sociala avgifter                      | -10 732                  | -10 925                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-70 142</b>           | <b>-72 225</b>           |

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 27 822 115         | 27 822 115         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 399 000            | 399 000            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 711 834            | 711 834            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>28 932 949</b>  | <b>28 932 949</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -12 728 478        | -12 314 604        |
|       | Årets avskrivningar                          | -413 874           | -413 874           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-13 142 352</b> | <b>-12 728 478</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>15 790 597</b>  | <b>16 204 471</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 40 000 000         | 27 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                  | 0                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 10 000 000         | 9 000 000          |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>50 000 000</b>  | <b>36 000 000</b>  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 16 221 000         | 16 221 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>16 221 000</b>  | <b>16 221 000</b>  |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 194 052            | 194 052            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>194 052</b>     | <b>194 052</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -103 531           | -91 046            |
|       | Årets avskrivningar                          | -12 486            | -12 486            |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-116 017</b>    | <b>-103 531</b>    |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>78 035</b>      | <b>90 521</b>      |

|       |                                |            |            |
|-------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 164 057

2 079 165

Övriga fordringar

855

731

*Summa Övriga fordringar***2 164 912****2 079 896**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 020

183 980

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***141 020****183 980**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

Stadshypotek

1,57%

2027-09-30

2 132 297

155 076

Stadshypotek

3,10%

2027-06-01

2 437 280

50 232

Stadshypotek

3,02%

2026-06-01

2 632 596

53 184

Stadshypotek

2,89%

2027-06-30

2 740 184

83 456

**9 942 357****341 948**

Långfristig del

7 020 997

Nästa års amortering av långfristig skuld

288 764

Lån som ska konverteras inom ett år

2 632 596

Kortfristig del

2 921 360

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

341 948

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 367 792

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,69%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek                              | 1,57%            | 2027-09-30        | 2 132 297        | 155 076                     |
| Stadshypotek                              | 3,10%            | 2027-06-01        | 2 437 280        | 50 232                      |
| Stadshypotek                              | 3,02%            | 2026-06-01        | 2 632 596        | 53 184                      |
| Stadshypotek                              | 2,89%            | 2027-06-30        | 2 740 184        | 83 456                      |
|                                           |                  |                   | <b>9 942 357</b> | <b>341 948</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 288 764          |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 2 632 596        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 2 921 360        |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |  |                |                |
| Källskatt                   |  | 26 782         | 0              |
| Inre fond                   |  | 290 901        | 309 625        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> |  | <b>317 682</b> | <b>309 625</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |  |                |                |
|-----------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |  |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           |  | 273 079        | 275 639        |
| Upplupna räntekostnader                                   |  | 12 270         | 17 845         |
| Övriga upplupna kostnader                                 |  | 151 643        | 124 833        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> |  | <b>436 992</b> | <b>418 317</b> |

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-02-26

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Venusbacken, org.nr. 719000-1227

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venusbacken för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Venusbacken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar aktuell underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Venusbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Erland Henriksson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:18:47



**Bruno Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:39:48



**Jimmy Lindell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 12:01:18



**Siv Lund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:05:34



**Anna-Karin Löfgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 20:01:22



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 05:36:08



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Venusbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 05:37:53



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.