







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snickaren 22	1949-08-16	1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	800
16	p-platser	0
Totalt 32 objekt		**800**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Eriksson	Ordförande
Micael Olsson	Ledamot
Emelie Kristina Olofsdotter Spjuth	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga noterade.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Eriksson, Micael Olsson och Emelie Kristina Olofsdotter Spjuth.

Revisorer har varit: Niklas Hansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +8,6%.

En förändring av årsavgiften med +2,6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Avsättningen för 2025 uppgår till 50 000 kr.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Målning av grunden på båda husen
2024	Obligatorisk ventilationskontroll och byte elcentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större åtgärder planerade.

Medlemsinformation
Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	69	51	138	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 774	1 700	1 758	1 815	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 774	1 700	1 785	1 815	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	348	295	273	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	894	778	733	733	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	814	769	768	0
Nettoomsättning, tkr	749	704	665	664	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	-83	5	80	0
Soliditet, %	-9	-13	-6	-7	0

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	146 916	0	50 000	196 916
S:a bundet eget kapital, kr	**146 916**	**0**	**50 000**	**196 916**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-247 338	-83 476	-50 000	-380 813
Årets resultat, kr	-83 476	83 476	60 492	60 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-330 814**	**0**	**10 492**	**-320 321**
S:a eget kapital, kr	**-183 898**	**0**	**60 492**	**-123 405**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-330 813
Årets resultat, kr	60 492
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-320 321**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-320 321**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	748 586	703 634
Summa Rörelseintäkter		**748 586**	**703 634**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-588 516	-660 531
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 861	-7 098
Personalkostnader	Not 5	-2 970	-3 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-39 828	-39 676
Summa Rörelsekostnader		**-634 175**	**-711 264**
Rörelseresultat		**114 411**	**-7 631**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	2 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 063	-78 405
Summa Finansiella poster		**-53 919**	**-75 845**
Resultat efter finansiella poster		**60 492**	**-83 476**
Resultat före skatt		**60 492**	**-83 476**
Årets resultat		**60 492**	**-83 476**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	822 256	859 344
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	28 811	4 239
Summa Materiella anläggningstillgångar		**851 067**	**863 582**
Summa Anläggningstillgångar		**851 067**	**863 582**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 270	7 400
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	536 971	508 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 692	69 948
Summa Kortfristiga fordringar		**583 933**	**586 120**
Summa Omsättningstillgångar		**583 933**	**586 120**
Summa Tillgångar		**1 435 000**	**1 449 703**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		196 916	146 916
Summa Bundet eget kapital		**196 916**	**146 916**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-380 813	-247 338
Årets resultat		60 492	-83 476
Summa Ansamlad förlust		**-320 321**	**-330 813**
Summa Eget kapital		**-123 405**	**-183 897**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 419 356	1 469 040
Leverantörsskulder		33 833	61 153
Skatteskulder		933	477
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	2 363	2 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	101 920	100 767
Summa Kortfristiga skulder		**1 558 405**	**1 633 600**
Summa Skulder		**1 558 405**	**1 633 600**
Summa Eget kapital och skulder		**1 435 000**	**1 449 703**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	114 411	-7 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	39 828	39 676
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**39 828**	**39 676**
Erhållen ränta	144	2 560
Erlagd ränta	-56 870	-82 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**97 513**	**-47 418**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 661	-10 544
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-22 704	-27 811
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**6 957**	**-38 355**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**104 470**	**-85 773**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-1 167	-1 167
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 146	1 167
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-27 312**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-49 684	-49 684
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-49 684**	**-49 684**
Årets kassaflöde	**27 473**	**-135 457**
Likvida medel vid årets början	**498 966**	**634 423**
Likvida medel vid årets slut	**526 439**	**498 966**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 möte 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	715 200	672 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 832	38 800
	Övriga primära intäkter	4 754	1 434
	Summa Bruttoomsättning	**758 786**	**712 234**
	Hyresbortfall	-10 200	-8 600
	Summa	**-10 200**	**-8 600**
	Summa Nettoomsättning	**748 586**	**703 634**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-102 981	-105 516
	Snö och halk-bekämpning	-39 902	-39 675
	Reparationer	-29 503	-28 697
	Planerat underhåll	0	-103 084
	Försäkringsskador	-5 008	0
	El	-29 291	-32 232
	Uppvärmning	-195 935	-170 369
	Vatten	-53 145	-52 451
	Sophämtning	-16 754	-15 760
	Fastighetsförsäkring	-33 696	-32 000
	Kabel-TV och bredband	-21 364	-20 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-14 493	-12 381
	Förvaltningsavtalskostnader	-45 553	-41 939
	Övriga driftkostnader	-892	-5 500
	Summa Driftskostnader	**-588 516**	**-660 531**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 990
	Administrationskostnader	-2 861	-1 508
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 600
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 861**	**-7 098**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-2 970	-2 970
	Revisionsarvode	0	-990
	Summa Personalkostnader	**-2 970**	**-3 960**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-1 167	-1 167
	Avskrivningar på byggnader	-35 921	-35 921
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 740	-2 588
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-39 828**	**-39 676**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 854 390	1 854 390
	Ingående anskaffningsvärde mark	449 009	449 009
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 303 399**	**2 303 399**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 444 056	-1 406 968
	Årets avskrivningar	-35 921	-35 921
	Återförda avskrivningar	1 167	1 167
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 478 810**	**-1 441 722**
	Utgående redovisat värde	**824 590**	**861 678**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 571 000	3 056 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 260 000	1 071 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**4 831 000**	**4 127 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	1 976 240	1 976 240
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**1 976 240**	**1 976 240**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	76 748	76 748
	Årets investeringar	27 312	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**104 061**	**76 748**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-72 510	-69 922
	Årets avskrivningar	-2 740	-2 588
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-75 249**	**-72 510**
	Utgående redovisat värde	**28 811**	**4 239**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	526 439	498 966
	Övriga fordringar	10 532	9 806
	Summa Övriga fordringar	**536 971**	**508 772**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 692	69 948
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**41 692**	**69 948**

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	3,06%	2026-01-28	847 000	0
Swedbank	3,83%	2026-01-28	448 356	18 684
Swedbank	3,54%	2026-01-28	124 000	31 000
			1 419 356	**49 684**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 419 356
Kortfristig del	1 419 356

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	2 363	2 163
	Summa Övriga skulder	**2 363**	**2 163**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	56 386	54 900
	Upplupna räntekostnader	8 435	11 242
	Övriga upplupna kostnader	37 099	34 625
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**101 920**	**100 767**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-26.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

2026-04-21

Årsredovisning

inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr.

786000-0590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 har jag funnit dessa i god ordning.

Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har

kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens

sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och

balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen

har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda

protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. De sked en höjning av bostad hyra i årets slut vilket gör att brf muraren ligger på plus. Dock skulle jag vilja se en höjning vid årets slut för att öka sparandet för bostadsrättföreningen Muraren för eventuella underhållsbehov.

Detta dokument är skapat av Niklas Hanson revisor åt bostadsföreningen

muraren i Söderhamn 2026-04-20.

Digitalt signerad av

Revisor Niklas Hansson

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576480047***

Roland Eriksson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:34:20

Emelie Kristina Olofsdotter Spjuth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:51:31

Micael Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:51:22

Niklas Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:34:29

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Muraren i Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576635542***

Niklas Hansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:14:02

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.