

Bostadsrättsföreningen Mysslingen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Mysslingen

Org.nr: 702002-1650

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mysslingen, 702002-1650, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Eva Duvaldt	2026
Ledamot	Erik Sjöberg	2027
Ledamot	Eva Lindberg	2026
Ledamot	Lina Ask Wenell	2027
Ledamot	Marcus Friari	2027
Suppleant	Fredrik Rubensson	2026
Suppleant	Maria Palmgren	2026
Suppleant	Joakim Dåderman	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Per Engzell Engzells Revisionsbyrå AB
Intern revisor	Sara Haglund Medlemsrevisor
Revisorssuppleant	Erika Karlestedt

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Mikaela Kakeeto och Andres Bustamante.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Mysslingen 1, Mysslingen 2 och Mysslingen 3 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-12-31. Byggnaderna har 298 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheterna är belägna på Sandfjärdsgatan 82-94, 86A, 90A, 98, 102-112, 106A, 110A, 120, 124, 128-134 och 134A.

Föreningen upplåter 298 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler, 95 förråd, 38 garage, 3 mc-platser samt 234 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	36	175	45	23

Total tomtarea:	36 257	kvm
Total bostadsarea:	22 912	kvm
Total lokalarea:	316	kvm
Total garagearea:	690	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Allente Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
Städning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Elavtal avseende volym	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Jour	Securitas Sverige AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	BSP Stockholm AB & Brandsäkra Norden AB
Serviceavtal hissar	AB City Hiss Stockholm
Serviceavtal tvättstugor	Electrolux Professional AB och Söderkyl AB
Serviceavtal undercentral	KTC Control AB
Serviceavtal avloppssystem	Avloppsteknik Svenska AB
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 214 814 kr (667 939 kr 2024) och planerat underhåll för 1 913 236 kr (759 753 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 392 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 100 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 5 249 000 kr, detta motsvarar 219 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord om verksamhetsåret 2025

Styrelsen i Brf Mysslingen välkomnar dig som medlem att ta del av årsredovisningen inför stämman. Under året har vi välkomnat nya medlemmar i 25-talet lägenheter. Vi hoppas att få möta både nya och gamla grannar på stämman.

Föreningens lån och ekonomi

Under 2025 har ett lån om 10 miljoner kronor förfallit och har bundits om på ytterligare tre år. Styrelsens ambition är att sprida riskerna i föreningens låneportfölj och undvika att flera lån löper ut samtidigt.

I samband med att ett lån om 10 miljoner kronor närmade sig avtalslut den 31 januari 2026 har styrelsen även valt att genomföra en extraamortering strax innan årsskiftet. Detta innebär att föreningens likvida medel minskar från en tidigare hög nivå, samtidigt som vi fortsatt har en god och trygg likviditet.

Förvaltning och fastighet

Uppdatering av entréer och postboxar

Under året har vi installerat nya postboxar i samtliga portar. Även om det inledningsvis förekom vissa felutdelningar från PostNord och några felmärkningar, har förändringen i stort fungerat bra och mottagits väl. I samband med detta genomfördes även en uppdatering av entrémiljöerna i höghusen. En arbetsgrupp av engagerade medlemmar tog fram ett förslag på hur miljön skulle kunna förbättras och det låg som underlag för själva genomförandet

Kön till garagen är fortsatt lång, endast ett garage bytte hyresgäst under året. För parkeringsplatserna finns ingen kö, men det kan finnas väntetid för att få just den plats man önskar.

Föreningslokalen var under januarifebruari stängd för renovering. Köket blev målat, fick nytt golv, nya köksskåp, belysning och vitvaror. Diskmaskin och spis som tidigare saknats installerades. Lokalen var under året välbesökt och ett 40 tal dagar var bokade för dagar för olika evenemang som barnkalas, födelsedagar och studentmottagningar.

Styrelsen har under året beslutat att forsla bort kallmanglarna (stenmanglarna) i samtliga tvättstugor. Detta efter en samlad bedömning av säkerhetsrisker kopplade till utrustningens ålder, bland annat risk för kläm- och krosskador, slitage samt övriga risker vid hantering. I samband med det öppnades möjligheten att använda rummen till andra ändamål som kan komma medlemmarna till nytta.

I slutet av 2025 har öppnades ett gratisrum i det tidigare kallmangelrummet i 112:an. Syftet är att ge medlemmarna möjlighet till återbruk och dela saker med varandra, ett önskemål från medlemmar som efterfrågats. En arbetsgrupp som ansvarar för det löpande arbetet och tillsynen av rummet. Gratisrummet är en försöksverksamhet som kommer att utvärderas av arbetsgruppen och styrelsen framöver.

Som svar på en motion till stämman 2024 om att öka tillgängligheten i våra fastigheter samlades en grupp med intresserade under våren 2025. Vid samtal och rundvandring kunde en mängd olika större eller mindre hinder för att ta sig fram med rullator, barnvagn eller med hjälp av kryckor noteras. Arbetet med att i större skala inventera vilka brister som finns och vad som kan göras åt dessa fortsätter under 2026.

Under året har ett pingisbord placerats vid tennisbanan. Initiativet har tagits emot mycket positivt och bordet har använts flitigt av både unga och äldre medlemmar, vilket bidragit till ökad trivsel och gemenskap i området.

Vid en av sopstationerna har vi haft en överkapacitet av kärl, därav beslutades att stänga det ena. På så vis minskar vi även kostnaden för tömning. Åtgärden har genomförts utan att påverka sophanteringens i nämnvärd utsträckning och är en del av styrelsens arbete med att skapa långsiktiga besparingar.

Styrelsen har under året sett över fastighetens tak samt genomfört en genomgång av brandsäkerheten. Detta arbete är en del av vårt löpande underhåll och syftar till att säkerställa både fastighetens skick och en trygg boendemiljö för föreningens medlemmar.

Under året har styrelsen påbörjat en genomgång av föreningens avtal i syfte att säkerställa kostnadseffektivitet och ändamålsenliga villkor. Arbetet kommer att fortsätta kommande år.



Utemiljö och trädgård

Två av låghusen har fått nya planteringar. Pollinerarvänliga växter som solhatt, kärleksört och lavendel har planterats och verkar trivas bra. Alla rabatterna har fått framdragna vattenslangar så att de kan bevattnas.

Under året har representanter från styrelsen träffat ansvariga från arbetet med bebyggelsen på Årstafältet. En längre plantering med häckväxter utanför hus G har nu lämnats till Brf Mysslingen att ta hand om.

Under året har 12 stationer med råttgift ställts ut på olika ställen för att förhindra problem med för många råttor. Aktiviteten i dessa behållare varierar men i flertalet av behållarna är det en låg nivå av råttbesök, vilket är bra. Råttgiftet byts ut en gång per månad.

Styrelsen för Brf Mysslingen

genom ordförande Eva Duvaldt



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 35 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 443 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 441 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	23 514	22 093	20 771	20 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 166	-32	-1 591	1 850
Förändring av underhållsfond, tkr	479	1 585	1 232	-97
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 645	-1 617	-2 823	1 947
Sparande kr/kvm	156	153	84	192
Soliditet (%)	28	28	28	29
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	955	900	852	836
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	93	93	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	924	872	821	805
Lokalhyra kr/kvm	65	74	70	63
Driftkostnad kr/kvm	644	603	601	518
Energikostnad kr/kvm	249	215	196	175
Ränta kr/kvm	91	108	108	76
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	100	99	87	
Lån kr/kvm	3 403	3 524	3 529	3 529
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 553	3 661	3 666	3 666
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Snittränta, (%)	2.67	3.06	3.07	2.16

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 026 043	19 312 260	10 382 152	- 31 700
Disposition enligt föreningsstämma			-31 700	31 700
Avsättning till underhållsfond		2 392 000	-2 392 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 913 236	1 913 236	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 166 223
Vid årets slut	5 026 043	19 791 024	9 871 688	- 1 166 223

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 350 452
Årets resultat före fondförändring	- 1 166 223
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 392 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 913 236
Summa över/underskott	8 705 465

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	8 705 465
Totalt	8 705 465

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	22 621 374	21 375 492
Övriga rörelseintäkter	3	892 967	717 228
Summa rörelseintäkter		23 514 341	22 092 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-1 214 814	-667 939
Planerat underhåll	5	-1 913 236	-759 753
Driftskostnader	6	-15 393 514	-14 356 750
Övriga kostnader	7	-787 998	-780 605
Personalkostnader	8	-251 921	-292 061
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 989 874	-2 924 821
Summa rörelsekostnader		-22 551 357	-19 781 929
RÖRELSERESULTAT		962 984	2 310 791
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		40 560	220 294
Räntekostnader		-2 169 767	-2 562 785
Summa finansiella poster		-2 129 207	-2 342 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 166 223	-31 700
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 166 223	-31 700
ÅRETS RESULTAT		-1 166 223	-31 700



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	107 410 718	110 356 976
Inventarier, maskiner och installationer	12	494 570	218 132
Summa materiella anläggningstillgångar		107 905 288	110 575 108
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 905 288	110 575 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	4 435 302	6 551 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 155 918	2 117 239
Kundfordringar		11 113	11 372
Summa kortfristiga fordringar		6 602 333	8 680 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	4 314 981	4 314 981
Summa kassa och bank		4 314 981	4 314 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 917 314	12 995 046
SUMMA TILLGÅNGAR		118 822 602	123 570 154



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 026 043	5 026 043
Underhållsfond		19 791 024	19 312 260
Summa bundet eget kapital		24 817 067	24 338 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 871 688	10 382 152
Årets resultat		-1 166 223	-31 700
Summa fritt eget kapital		8 705 465	10 350 452
SUMMA EGET KAPITAL		33 522 532	34 688 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	42 920 000	73 760 000
Summa långfristiga skulder		42 920 000	73 760 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		42 920 000	73 760 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	38 480 000	10 120 000
Leverantörsskulder		991 643	2 201 195
Skatteskulder		55 368	36 592
Övriga skulder		38 440	53 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 814 619	2 710 053
Summa kortfristiga skulder		42 380 070	15 121 399
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 380 070	15 121 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 822 602	123 570 154



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	962 985	2 310 790
Avskrivningar	2 989 874	2 924 821
Summa	3 952 859	5 235 611
Erhållen ränta	40 560	220 294
Erlagd ränta	-2 169 767	-2 562 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 823 652	2 893 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	478 480	-619 090
Förändring av rörelseskulder	-1 101 329	1 096 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 200 803	3 370 354
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-320 054	-2 739 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320 054	-2 739 634
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar av låneskulder	-2 480 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 480 000	-120 000
Årets kassaflöde	-1 599 251	510 720
Likvida medel vid årets början	9 890 041	9 379 321
Likvida medel vid årets slut	8 290 790	9 890 041



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vi ser om ditt hus!





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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund (Startår 2009)	120
Stomkomplettering	50
Installationer	25
Inre ytskikt	25
Fasad och balkonger	50
Fönster	50
Tak	50
Restpost	50
Portar och passagesystem	20
Inventarier	5
Samlingsledning	30
Ombyggnad lokal	20
Stamventiler	30
Frånluftsfläkt	20
Armaturer/belysningstolpar	20
Underjordiska avfallsstationer	25
Laddstationer	15
Lekpark	15
Torktumlare	10
Tvättmaskin	10
Bottenplatta g-hus	50
Laddstationer komplettering	15
Fastighetsboxar	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	21 160 730	19 989 689
Hyror lokaler	20 556	20 244
Hysesintäkter förråd	42 450	44 525
Hyror p-platser/garage	1 397 638	1 321 034
Totalt årsavgifter och hyror	22 621 374	21 375 492



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 755	19 562
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 000	5 800
Uppvärmning	3 372	3 372
Försäkringsersättningar	77 375	0
Överlåtelseavgifter	47 955	39 284
Övriga intäkter	32 310	23 537
Kommunikation	715 200	625 673
Totalt övriga rörelseintäkter	892 967	717 228

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 28 014 kr i form av pantsättningsavgifter, 1 800 kr i form av taggar/extra nycklar, 73 kr i form av inkassoavgifter, 231 kr i form av intäktskorrigeringar i samband med avflyttningar samt 2 072 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	9 976	0
Huskropp	45 487	21 250
Reparation hiss	179 886	80 762
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 160	31 481
Reparation lokaler	0	25 494
Övriga installationer	43 264	14 356
Reparation markytor	15 559	3 811
Klottersanering	9 236	1 847
Skadedjur	4 300	7 314
Vattenskador	529 964	40 134
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	66 097	110 898
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	175 317	166 279
Övrigt, gemensamma utrymmen	931	21 657
VA & sanitet, installationer	36 781	44 789
Värme, installationer	34 960	50 439
Ventilation, installationer	14 056	34 533
El, installationer	17 287	3 713
Tele/TV/porttelefon, installationer	16 553	9 182
Totalt reparationer	1 214 814	667 939

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 042 690	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	41 346
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 500	379 692
Underhåll lokaler	176 830	193 750
Övriga installationer	116 072	0
El, installationer	0	82 875
VA & sanitet, installationer	122 707	62 090
Underhåll markytor	438 437	0
Totalt planerat underhåll	1 913 236	759 753

I posten övriga gemensamma utrymmen ingår det under 2025, 16 500 kr i form av renovering av bänkar.

I posten övriga installationer ingår det under 2025, 100 513 kr i form av upprättning av pollare och 15 559 kr montering av fallskydd.



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	842 907	803 833
Uppvärmning	3 271 469	3 174 596
Vatten och avlopp	1 845 801	1 142 320
Avfallshantering	386 192	362 150
Teknisk förvaltning	2 097 861	1 926 587
Serviceavtal	516 085	415 495
Besiktningkostnader	74 958	26 674
Systematiskt brandskyddsarbete	9 097	36 098
Snöröjning	484 319	494 562
Bevakningskostnader	13 291	12 421
Bredband	424 454	296 023
Kabel-TV	290 550	293 041
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 835	2 835
Försäkringar	819 298	1 137 702
Tomträttsavgälder	3 605 000	3 605 000
Förbrukningsmaterial	98 176	33 765
Ersättningar till medlemmar	20 000	50 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	591 222	543 650
Totalt driftskostnader	15 393 514	14 356 750

Ersättning till medlemmar avser bidrag för badrumsrenovering.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	528 507	531 149
Revision	37 125	37 025
Tele och post	91 960	63 290
Jurist- och advokatkostnader	6 595	39 922
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	5 689
Kontorsmateriel och trycksaker	12 357	19 104
Bankkostnader	8 838	7 383
Hyra av anläggningstillgångar	26 262	35 214
IT-tjänster	32 509	25 642
Övriga externa tjänster	42 144	14 987
Övriga externa kostnader	1 700	1 200
Totalt övriga kostnader	787 998	780 605

I posten övriga externa tjänster ingår det under 2025, 22 425 kr i form av digital underhållsplan och 19 719 kr i form av genomförda mätningar och ritningar av gemensamma utrymmen.

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 000	75 000
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Valberedning	1 800	3 599
Övriga arvoden	108 230	144 670
Sociala kostnader	54 191	64 592
Utbildning	3 500	0
Totalt personalkostnader	251 921	292 061

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	2 704 382	2 655 917
Markanläggningar	241 876	240 794
Inventarier, maskiner och installationer	43 616	28 110
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 989 874	2 924 821

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
Summa:	84 000 000	84 000 000

Not 11. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 080 843	135 438 468
Markanläggningar	4 301 947	4 204 688
Årets anskaffning byggnader	0	2 642 375
Årets anskaffning markanläggningar	0	97 259
Utgående anskaffningsvärden	142 382 790	142 382 790
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 31 711 525	- 29 055 608
Markanläggningar	- 314 289	- 73 495
Årets avskrivning på byggnader	- 2 704 382	- 2 655 917
Årets avskrivning på markanläggningar	- 241 876	- 240 794
Utgående avskrivningar	-34 972 072	-32 025 814
Utgående redovisat värde	107 410 718	110 356 976
<i>Varav</i>		
Byggnader	103 664 936	106 369 318
Markanläggningar	3 745 782	3 987 658
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	332 600 000	303 627 000
Taxeringsvärde mark	414 147 000	460 164 000
	746 747 000	763 791 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	739 000 000	758 000 000
Lokaler	7 747 000	5 791 000
	746 747 000	763 791 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	420 450	420 450
Årets anskaffningar	320 054	0
Utgående anskaffningsvärden	740 504	420 450
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 202 318	- 174 208
Årets avskrivningar	- 43 616	- 28 110
Utgående avskrivningar	- 245 934	- 202 318
Utgående redovisat värde	494 570	218 132



Not 13. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken hos förvaltare	3 975 809	5 575 061
Avräkning skatter och avgifter	459 493	974 030
Momsfordran	0	2 363
Summa	4 435 302	6 551 454

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 155 918	2 117 239
Summa	2 155 918	2 117 239

Not 15. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SEB	198	198
Placeringskonto SBAB	4 314 783	4 314 783
Summa	4 314 981	4 314 981

Not 16. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 480 000	10 120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	42 920 000	73 760 000
Summa	81 400 000	83 880 000

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2027-09-28	2,44 %	6 825 000	6 965 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	6 825 000	6 965 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	9 750 000	9 950 000
SEB	2028-05-28	2,74 %	10 000 000	10 000 000
SEB*	2026-01-28	3,13 %	8 000 000	10 000 000
SEB	2026-04-28	2,59 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-08-28	1,98 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-11-28	2,50 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-02-28	2,91 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			81 400 000	83 880 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet amorterades med 2 miljoner samt kapitalbands 2 år hos SEB med en ränta på 2,53 %.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 136	98 565
Upplupna räntekostnader	11 283	12 132
Förutbetalda intäkter	1 939 600	1 846 722
Upplupna revisionsarvoden	37 900	36 900
Upplupna kostnader	720 700	715 734
Summa	2 814 619	2 710 053

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna för 2026 har höjts med 5 % from 2026-01-01.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Eva Duvaldt
Ordförande

Erik Sjöberg
Ledamot

Eva Lindberg
Ledamot

Lina Ask Wenell
Ledamot

Marcus Friari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Medlemsrevisor
Sara Haglund
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 15:02

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 30.03.2026 14:07

DOCUMENT ID:

B1uuPJOoWx

ENVELOPE ID:

ByO_wkujZg-B1uuPJOoWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Myssligen.pdf

20 pages

SHA-512:

7731e4c78d30375c6529946ac474442c4d4d2c1b44afde
ef2e73d5a0596d5a83afbbdea3ae2a396308e4e5e96749

10166f266b96f37f61eb4d8c17b49911224f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
LINA INGER MIKAELA ASK WENELL	 Signed	30.03.2026 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/02/01)
	Authenticated	30.03.2026 15:16	Low	
INGRID EVA AGNETA DUVA LDT	 Signed	30.03.2026 16:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/18)
	Authenticated	30.03.2026 15:59	Low	
MARCUS FRIARI	 Signed	30.03.2026 18:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/12/27)
	Authenticated	30.03.2026 18:59	Low	
EVA MARIA KRISTINA LIND BERG	 Signed	01.04.2026 10:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/02/09)
	Authenticated	31.03.2026 06:58	Low	
ERIK SJÖBERG	 Signed	08.04.2026 18:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/07/14)
	Authenticated	08.04.2026 18:35	Low	
Per Engzell	 Signed	09.04.2026 09:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
	Authenticated	09.04.2026 09:41	Low	
SARA MARIA TERESE HAG LUND	 Signed	09.04.2026 15:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/01/08)
	Authenticated	09.04.2026 15:00	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mysslingen, org.nr 702002-1650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mysslingen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mysslingen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Sara Haglund
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2026



Rev.ber. Brf Mysslingen (1).pdf
(171482 byte)
SHA-512: 368961f40f3be6459fd83b2829a971a8da0b5
22dd6bcfb88b227f47cb762e0482e7dda302ed5983d0c6
e484a1e459c270bd885429c6c1a06eb4b9d59c1879e03

Underskrifter

2026-04-09 09:47:18 (CET)



Per Engzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 14:57:31 (CET)



Sara Maria Terese Haglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

18b8e0b639f8d78f56597b6d1e6960cbc6ef3458e8f2e7851698b4793d925bd8830473c755d4e660fe73c03c8df698980b4e46f9bca7b821ffc76d22f5b8d7ff



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

