



HSB – där möjligheterna bor

# Årsredovisning

för

**Brf Furan nr 7**

**718000–1302**

**Räkenskapsåret**

**2025-01-01 – 2025-12-31**



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Furan nr 7 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1302 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 2020-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Flottiljen 1           | 1959-01-27    | 1962                 |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 82                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 999                    |
| 3                        | lokaler (hyresrätt)                   | 160                      |
| 2                        | förråd                                | 6                        |
| 11                       | garageplatser                         | 208                      |
| 35                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 133 objekt</b> |                                       | <b>5 373</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 13 st 2 rok, 46 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Max Jوسفalk           | Ordförande | 2024-04-17 |            |
| Anne-Louise Björndell | Ledamot    | 2025-04-16 |            |
| Sonja Pousar          | Ledamot    | 2024-04-17 |            |
| Sten Jörgensen        | Ledamot    | 2024-04-17 |            |
| Adriano Frascchetti   | Ledamot    | 2025-04-16 |            |
| Britt-Marie Andersson | Suppleant  | 2024-07-18 | 2025-06-01 |
| Jan Hedlund           | Suppleant  | 2025-04-16 |            |
| Stapheen Imad Sadllah | Suppleant  | 2025-04-16 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Max Jوسفalk, Sonja Pousar och Sten Jörgensen samt suppleanter Jan Hedlund och Stapheen imad Sadllah.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Erikstedt med Martin Kabroo som suppleant valda av föreningen, samt revisor Ola Trané Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Enberg, samt styrelsen behjälplig valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt av styrelsen.

Underhåll och investering

Föreningens underhållsplan har uppdaterats senast januari 2025. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året 2025 har föreningen omutrustat gymmet samt genomfört stamspolning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                               |
|-----------|--------------------------------------|
| 1995      | Stambyte                             |
| 2006      | Balkongrenovering                    |
| 2010      | Fönsterbyte                          |
| 2011      | Takbyte                              |
| 2014/2015 | Tamburdörrar, belysning              |
| 2014/2015 | Nya postfack                         |
| 2017      | Målning trapphus o källare           |
| 2019      | Solceller                            |
| 2020      | Renovering ytskikt tvättstuga        |
| 2020      | Ny fläkt tak B ingången              |
| 2020      | OVK kontroll                         |
| 2021      | Ny fläkt tak E ingången              |
| 2022      | Byte av inpasseringssystem Certego   |
| 2022      | Byte av elabonnemang och mätare      |
| 2022      | Nytt ytskikt hissar                  |
| 2022      | Digitalisering av uppvärmningssystem |
| 2023      | Byte fjärrvärmemätare                |
| 2023      | Ny fläkt tak A ingången              |
| 2024      | Byte av tvättmaskin 3 och 4          |
| 2024      | Inrett ett övernattningsrum          |
| 2025      | Stamrensning                         |
| 2025      | Inrett gymmet med ny utrustning      |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                | Avtalstyp                              |
|---------------------------|----------------------------------------|
| HSB Södermanland          | Ekonomisk förvaltning                  |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten, el och renhållning |
| Tele 2                    | Bredband, tv                           |
| Certego                   | Nyckelservice                          |
| Kone                      | Hissar                                 |
| Maskinring Sörmland       | Gångbanerenhållning                    |
| Anders Larsson            | Snöröjning                             |
| Home Solution             | Elavläsning (IMD)                      |

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av garageportar, renovering av balkonger. Underhåll och renovering av gården.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 43    | 41    | 143   | 99    | 127   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 177 | 1 235 | 1 353 | 1 420 | 1 495 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 266 | 1 327 | 1 396 | 1 465 | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 264   | 239   | 234   | 255   | 201   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 653   | 616   | 600   | 568   | 521   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 82    | 90    | 85    | 87    | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 745   | 641   | 684   | 639   | 628   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 593 | 3 441 | 3 380 | 3 196 | 3 050 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -57   | -256  | 404   | 123   | 136   |
| Soliditet, %                           | 35    | 34    | 34    | 31    | 30    |

*\*Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år*

## Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 56 882 kronor för år 2025. Förlusten beror huvudsakligen på högre driftskostnader som värme, vatten och reparationer samt högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 57 055 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6 % fr.o.m 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## 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               | 427 509                    | 0                                                                      | 0                         | 427 509                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 45 000                     | 0                                                                      | 0                         | 45 000                     |
| Underhållsfond, kr                    | 1 264 357                  | 0                                                                      | 200 000                   | 1 464 357                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 736 866</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>200 000</b>            | <b>1 936 866</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 399 589                  | -255 635                                                               | -200 000                  | 1 943 955                  |
| Årets resultat, kr                    | -255 635                   | 255 635                                                                | -56 882                   | -56 882                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 143 954</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-256 882</b>           | <b>1 887 073</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 880 820</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-56 882</b>            | <b>3 823 939</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 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 | 2 143 955        |
| Årets resultat, kr                                  | -56 882          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -200 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 887 073</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 887 073</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 | 3 593 270  | 3 440 542  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 410 630    | 1 943      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 4 003 900  | 3 442 485  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 129 074 | -2 500 471 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -67 157    | -378 607   |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -429 545   | -428 658   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -287 822   | -287 822   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -3 913 598 | -3 595 558 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 90 302     | -153 074   |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 9 722      | 15 700     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -156 906   | -118 261   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -147 184   | -102 561   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -56 882    | -255 635   |
| Resultat före skatt                                                         |       | -56 882    | -255 635   |
| Årets resultat                                                              |       | -56 882    | -255 635   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |           |           |
|----------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Byggnader och mark                     | Not 7 | 9 304 429 | 9 592 250 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 9 304 429 | 9 592 250 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |       |        |        |
|-----------------------------------------|-------|--------|--------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 8 | 21 000 | 21 000 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |       | 21 000 | 21 000 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Anläggningstillgångar |  | 9 325 429 | 9 613 250 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 5 055     | 4 570     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 977 737   | 1 234 557 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 175 310   | 193 956   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 158 102 | 1 433 083 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |         |         |
|---------------------------------|--------|---------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 500 000 | 500 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 500 000 | 500 000 |

Kassa och bank

|                      |        |        |       |
|----------------------|--------|--------|-------|
| Kassa och bank       | Not 12 | 15 825 | 9 348 |
| Summa Kassa och bank |        | 15 825 | 9 348 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa Omsättningstillgångar |  | 1 673 928 | 1 942 431 |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 10 999 356 | 11 555 682 |
|------------------|--|------------|------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| <i>Bundet eget kapital</i> |           |           |
| Medlemsinsatser            | 472 509   | 472 509   |
| Fond för yttre underhåll   | 1 464 357 | 1 264 357 |
| Summa Bundet eget kapital  | 1 936 866 | 1 736 866 |
| <i>Fritt eget kapital</i>  |           |           |
| Balanserat resultat        | 1 943 955 | 2 399 589 |
| Årets resultat             | -56 882   | -255 635  |
| Summa Fritt eget kapital   | 1 887 073 | 2 143 955 |
| Summa Eget kapital         | 3 823 939 | 3 880 821 |

Skulder

|                                                 |        |                      |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                      |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 4 457 5003 256 270   |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 4 457 5003 256 270   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                      |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 868 7703 377 500   |
| Leverantörsskulder                              |        | 171 797213 145       |
| Skatteskulder                                   |        | 11 9485 776          |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 48 343112 503        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 617 059709 667       |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 2 717 9174 418 591   |
| Summa Skulder                                   |        | 7 175 4177 674 861   |
| Summa Eget kapital och skulder                  |        | 10 999 35611 555 682 |

Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |           |
| Rörelseresultat                                                              | 90 302    | -153 074  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |           |
| Avskrivningar                                                                | 287 822   | 287 822   |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 287 822   | 287 822   |
| Erhållen ränta                                                               | 9 722     | 15 700    |
| Erlagd ränta                                                                 | -148 798  | -118 455  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 239 048   | 31 993    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |           |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 18 058    | 267 904   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -200 052  | 124 109   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | -181 993  | 392 013   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 57 055    | 424 007   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -307 500  | -345 000  |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -307 500  | -345 000  |
| Årets kassaflöde                                                             | -250 445  | 79 007    |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 743 350 | 1 664 344 |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 492 905 | 1 743 350 |

**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.

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: 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 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     | 2 938 572                | 2 763 324                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 213 812                  | 204 905                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 112 752                  | 112 752                  |
|       | Hyror bostäder                              | 12 360                   | 49 440                   |
|       | Hyror lokaler                               | 167 873                  | 177 789                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 117 492                  | 112 223                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 0                        | 108                      |
|       | Hyror övrigt                                | 7 200                    | 8 700                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 23 209                   | 20 738                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 593 270</b>         | <b>3 449 979</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | 0                        | -9 437                   |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>0</b>                 | <b>-9 437</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 593 270</b>         | <b>3 440 542</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 351 630                  | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 59 000                   | 1 943                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>410 630</b>           | <b>1 943</b>             |
| Not 4 | Driftskostnader                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -238 708                 | -211 859                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                     | -17 642                  | -15 161                  |
|       | Reparationer                                | -471 036                 | -314 045                 |
|       | Försäkringsskador                           | -355 093                 | -56 102                  |
|       | El                                          | -264 313                 | -306 648                 |
|       | Uppvärmning                                 | -775 611                 | -676 050                 |
|       | Vatten                                      | -377 661                 | -301 089                 |
|       | Sophämtning                                 | -129 716                 | -130 093                 |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -109 447                 | -105 266                 |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -236 003                 | -236 488                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -153 842                 | -147 670                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-3 129 074</b>        | <b>-2 500 471</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>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -780                     | -765                     |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -179                     | -12 829                  |
|       | Administrationskostnader              | -12 089                  | -322 122                 |
|       | Extern revision                       | -22 000                  | -19 750                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -1 641                   |
|       | Medlemsavgifter                       | -6 500                   | -7 220                   |
|       | Föreningsverksamhet                   | -20 179                  | -13 130                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -5 431                   | -1 150                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-67 157</b>           | <b>-378 607</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Föreningen har en anställd</i>     | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -80 600                  | -76 200                  |
|       | Revisionsarvode                       | -6 000                   | -6 000                   |
|       | Övriga arvoden                        | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Löner och övriga ersättningar         | -239 074                 | -236 954                 |
|       | Sociala avgifter                      | -92 991                  | -102 525                 |
|       | Övriga personalkostnader              | -7 881                   | -3 980                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-429 545</b>          | <b>-428 658</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 16 500 331        | 16 500 331        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>16 500 331</b> | <b>16 500 331</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                              | -6 908 081        | -6 620 259        |
|       | Årets avskrivningar                                 | -287 822          | -287 822          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-7 195 902</b> | <b>-6 908 081</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>9 304 429</b>  | <b>9 592 250</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 49 000 000        | 41 000 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 918 000           | 918 000           |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 18 600 000        | 19 800 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 483 000           | 483 000           |
|       | <i>Summa</i>                                        | <b>69 001 000</b> | <b>62 201 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                                | 8 949 700         | 10 803 000        |
|       | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>8 949 700</b>  | <b>10 803 000</b> |
| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|       | Föreningen äger lgh 203 i Brf Furan 7               | 21 000            | 21 000            |
|       | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>21 000</b>     | <b>21 000</b>     |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                            |                   |                   |
|       | Avräkningskonto HSB                                 | 977 079           | 1 234 002         |
|       | Övriga fordringar                                   | 658               | 555               |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>977 737</b>    | <b>1 234 557</b>  |

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 175 310        | 193 956        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>175 310</b> | <b>193 956</b> |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig placering HSB 3 månader          | 500 000        | 500 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                              |               |              |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Kassa                        | 720           | 520          |
| Bankkonto Sparbanken Rekarne | 15 105        | 8 828        |
| <i>Summa Kassa och bank</i>  | <b>15 825</b> | <b>9 348</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Nordea Bank         | 3,14%            | 2028-02-16        | 3 070 000        | 150 000                     |
| Nordea Bank         | 3,02%            | 2027-12-15        | 1 562 500        | 25 000                      |
| Nordea Bank         | 1,12%            | 2026-12-16        | 1 693 770        | 120 000                     |
|                     |                  |                   | <b>6 326 270</b> | <b>295 000</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 4 457 500 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 175 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 693 770 |
| Kortfristig del                                           | 1 868 770 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 295 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 180 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,57%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 14      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års<br/>amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|
| Nordea Bank                               | 3,14%            | 2028-02-16        | 3 070 000        | 150 000                         |
| Nordea Bank                               | 3,02%            | 2027-12-15        | 1 562 500        | 25 000                          |
| Nordea Bank                               | 1,12%            | 2026-12-16        | 1 693 770        | 120 000                         |
|                                           |                  |                   | <b>6 326 270</b> | <b>295 000</b>                  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 175 000          |                                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 1 693 770        |                                 |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 1 868 770        |                                 |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2025-12-31      2024-12-31**

|                             |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |                |
| Depositioner                | 1 000         | 1 000          |
| Momsskuld                   | -38 277       | 21 446         |
| Källskatt                   | 4 581         | 5 272          |
| Inre fond                   | 74 217        | 74 251         |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 822         | 10 534         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>48 343</b> | <b>112 503</b> |

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 277 432        | 282 204        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 12 868         | 4 760          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 326 759        | 422 703        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>617 059</b> | <b>709 667</b> |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-13.

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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furan nr 7, org.nr. 718000-1302

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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.

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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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, 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furan nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Susanne Erikstedt  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Max Josfalk**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 14:53:11



**Anne-Louise Björndell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:37:31



**Sten Jörgensen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 15:00:41



**Adriano Fraschetti**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 19:27:09



**Sonja Pousar**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 16:30:15



**Susanne Erikstedt**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 13:31:59



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 05:44:06



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Furan nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Susanne Erikstedt**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 13:27:27



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 05:46:06



# 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.