

---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Limnologen 1  
Org nr: 769614-1402





---

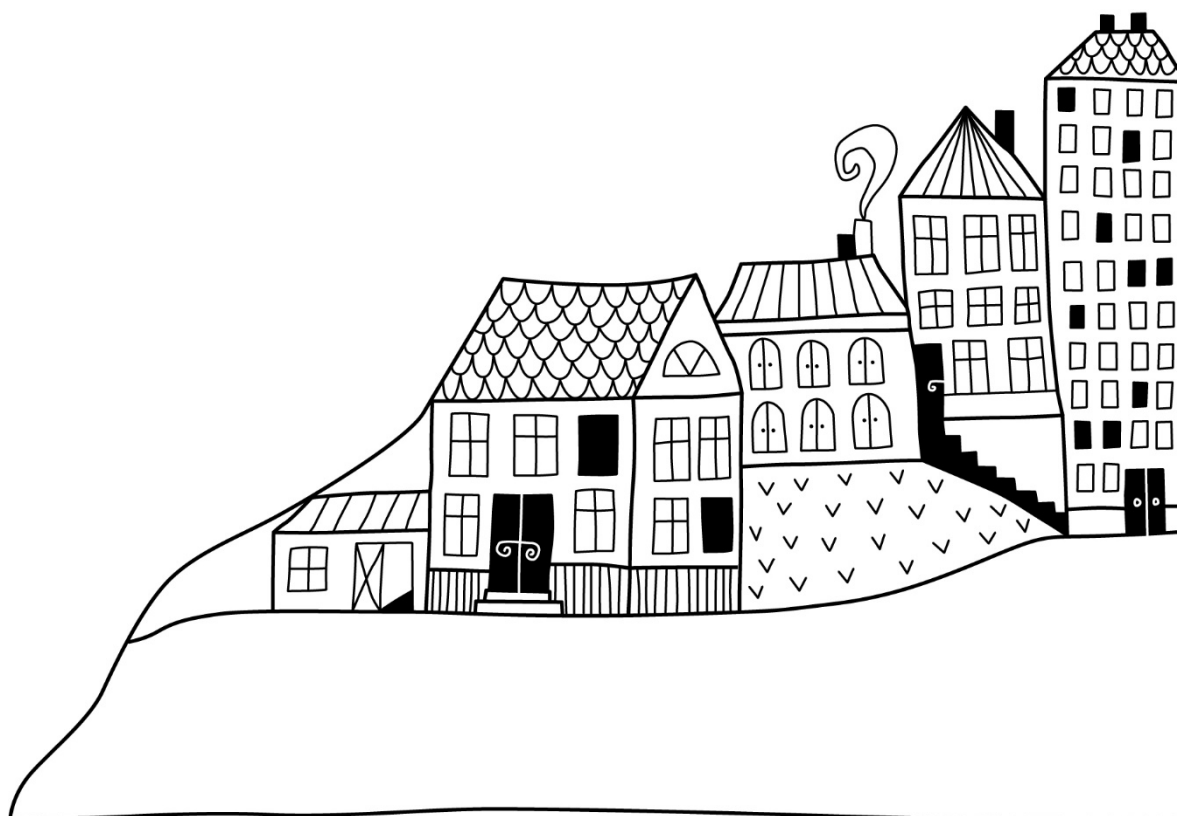
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Limnologen 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 188 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2025-11-18.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på ökade driftskostnader samt ökade räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 114%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 532 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 758 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Limnologen 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2008. Fastighetens adress är Sjöbågen 6A och 6B samt 8A och 8B.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	20
3 rum och kök	26
4 rum och kök	16
5 rum och kök	2



Total tomtarea	6 096 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 528 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	116 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Hissar	ALT Hiss
Filterbyte	NALO
Teknisk förvaltning	PeHå Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Inre skötsel	E-J Städ i Kronoberg AB
Återvinning	PreZero Recycling AB
Hisslarm	SOS Alarm AB
Underhållsavtal dörrar	Stål & Verktyg AB
Serviceavtal sprinkler	Sydsprinkler AB
El - förbrukning	Jämtkraft AB
El - nät	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Serviceavtal mätning	VEAB
Bredband	Wexnet
Vatten	Växjö kommun
Renhållning	Södra Smålands avfall och miljö AB

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Limnologen tillsammans med Brf Limnologen 1. Föreningens andel är 50 procent. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningar, för Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2 som omfattar parkering, gemensamhetshus, avloppsanläggning, badbrygga, grönområden och utebelysning. Limnologens Samfällighetsförening finansierar sin verksamhet genom bidrag ifrån Brf Limnologen 1 och Brf Limnologen 2.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visade ett totalt underhållsbehov på 38 529 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 188 tkr (215 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr (36 kr/ m<sup>2</sup>) enligt budget för 2025.

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Limnologen 1 totalt avsatt 2 887 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett med ytterligare 200 tkr för 2025. Under året har 129 tkr tagits i anspråk av fonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 958 tkr. Föreningen avsätter även för kommande underhåll till Limnologens Samfällighet. Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt satt av 527 tkr till Samfällighetens underhållsfond. Ytterligare 60 tkr har satts av under 2025. Vid bokföringsårets slut uppgick föreningens totala avsättning till Samfällighetens underhållsfond till 587 tkr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
<b>Beskrivning</b>		
Markytor	2022	Trädäck/Altan
Huskropp utvändigt	2023	Nya infästningar till inglasning balkong
Installationer	2024	Filterbyte
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Installationer, filterbyte	75 728	
Huskropp utvändigt, smörjning fönster och dörrar	53 525	

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Ahlgrimm	Ordförande	2027
Emma Nilsson	Sekreterare	2027
Ann-Sofi Colliander	Vice ordförande	2027
Lisa Folkesson	Ledamot	2027
Patric Ahl	Ledamot	2026
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Marie Johansson	Suppleant	2027
Peter Valoczi	Suppleant	2026



<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB Växjö, Mikael Svensson	Auktoriserad revisor	2026
Mats Lundin	Förtroendevald revisor	2026
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Nils-Göran Petersson	2026	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Claes-Göran Rosén	2026	
Marica Petersson	2026	
Ronnie Johansson, sammankallande	2026	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 januari 2025 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 633	4 160	4 171	4 169	4 142
Resultat efter finansiella poster*	226	474	300	706	-93
Resultat exkl avskrivningar	1 758	2 003	1 795	2 147	1 334
Årets kassaflöde	-320	805	-1 401	-115	-118
Soliditet %*	76	75	74	73	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	779	694	694	694	689
Driftkostnader kr/kvm	315	219	242	221	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	292	191	202	218	194
Energikostnad kr/kvm*	110**	34	28	33	32
Underhållsfond kr/kvm	641	618	599	592	548
Sparande kr/kvm*	341	391	365	392	393
Skuldsättning kr/kvm*	5 843	6 223	6 386	6 946	7 218
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 843	6 223	6 386	6 946	7 218
Räntekänslighet %*	7,5	9,0	9,2	10,0	10,5

\* obligatoriska nyckeltal

\*\* Från och med 2025 får föreningen intäkter för IMD (individuell mätning) värme och vatten. Det innebär att i kostnaderna för värme och vatten ingår medlemmarnas förbrukning.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är IMD-uppvärmning och IMD-vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är IMD-uppvärmning och IMD-vattenavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond Limnologen 1	Underhållsfond Limnologens Samfällighet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 964 100	2 887 396	527 500	3 572 120	473 742
Disposition enl. årsstämmobeslut				473 742	-473 742
Reservering underhållsfond		200 000	60 000	-260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-129 253		129 253	
Årets resultat					226 154
<b>Vid årets slut</b>	<b>96 964 100</b>	<b>2 958 143</b>	<b>587 500</b>	<b>3 915 114</b>	<b>226 154</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 045 861
Årets resultat	226 154
Årets fondreservering enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 253
<b>Summa</b>	<b>4 141 268</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 4 141 268

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 632 748	4 160 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	2 592
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 633 768</b>	<b>4 163 066</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 742 279	-1 209 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 435	-171 557
Personalkostnader	Not 6	-186 137	-164 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 531 576	-1 529 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 656 427</b>	<b>-3 075 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>977 341</b>	<b>1 087 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 057	10 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-758 244	-624 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-751 187</b>	<b>-614 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 154</b>	<b>473 742</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 154</b>	<b>473 742</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	135 143 427	136 581 937
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	687 489	780 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 830 916</b>	<b>137 362 492</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 830 916</b>	<b>137 362 492</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	0
Övriga fordringar	Not 13	2 430	518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	242 833	170 684
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>245 323</b>	<b>171 202</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 256 677	1 576 755
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 256 677</b>	<b>1 576 755</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 802 001</b>	<b>2 047 957</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>137 632 916</b>	<b>139 410 449</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 964 100	96 964 100
Fond för yttre underhåll		3 545 643	3 414 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 509 743</b>	<b>100 378 996</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 915 114	3 572 119
Årets resultat		226 154	473 742
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 141 268</b>	<b>4 045 861</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 651 011</b>	<b>104 424 858</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 400 000	14 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 400 000</b>	<b>14 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 900 000	20 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	160 844	96 535
Skatteskulder	Not 19	15 801	118 092
Övriga skulder	Not 20	13 015	41 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	492 245	329 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 581 905</b>	<b>20 585 591</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>137 632 916</b>	<b>139 410 449</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	977 341	1 087 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 531 576	1 529 752
	<b>2 508 917</b>	<b>2 617 531</b>
Erhållen ränta	7 268	11 072
Erlagd ränta	-749 149	-623 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 767 036</b>	<b>2 004 701</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-74 333	-15 168
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	87 218	-240 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 779 922</b>	<b>1 748 921</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-43 775
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-43 775</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 100 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 100 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-320 078	805 146
Likvida medel vid årets början	1 876 755	1 071 609
Likvida medel vid årets slut	1 556 677	1 876 755
Kassa och Bank BR	1 556 677	1 876 755



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 915 588	3 838 992
Hyror, parkeringsplatser	287 260	286 753
Hyror, lokaler	22 600	27 050
IMD värme	221 855	0
IMD vatten	171 117	0
Övriga ersättningar	14 332	7 688
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 632 748</b>	<b>4 160 474</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	2 592
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 020</b>	<b>2 592</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-129 253	-155 888
Reparationer	-139 751	-62 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 508	-109 210
Samfällighetsavgifter	-30 000	0
Försäkringspremier	-102 153	-91 208
Kabel- och digital-TV	-127 136	-111 028
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 666	-24 306
Obligatoriska besiktningar	-45 351	-44 053
Bevakningskostnader	-18 014	-13 324
Förbrukningsinventarier	-3 253	-19 140
Reparation och underhåll av inventarier	-2 250	0
Vatten*	-155 422	-95 143
Fastighetsel	-85 322	-82 078
Uppvärmning*	-368 579	-11 741
Sophantering och återvinning	-196 262	-178 844
Förvaltningsarvode drift	-217 358	-210 781
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 742 279</b>	<b>-1 209 740</b>

\* Från och med 2025 får föreningen intäkter för IMD (individuell mätning) värme och vatten. Det innebär att i kostnaderna för värme och vatten ingår medlemmarnas förbrukning.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-112 165	-107 835
IT-kostnader	-8 673	-4 721
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-8 551	-9 050
Kreditupplysningar	-3 375	-4 008
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 876	-9 239
Representation	-8 898	-11 083
Kontorsmateriel	0	-1 477
Konsultarvoden	-10 025	0
Bankkostnader	-6 807	-6 094
Övriga externa kostnader	-1 691	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-196 435</b>	<b>-171 557</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 488	-69 872
Övriga ersättningar	-800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-101 780	-66 952
Sociala kostnader	-30 069	-27 414
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 137</b>	<b>-164 238</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 407	-12 407
Avskrivning Installationer	-93 066	-91 242
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 531 576</b>	<b>-1 529 752</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	27
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 144	10 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	919	15
Övriga ränteintäkter	-7	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 057</b>	<b>10 960</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-754 217	-620 407
Övriga räntekostnader	-4 027	-4 589
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-758 244</b>	<b>-624 996</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	136 074 000	136 074 000
Mark	17 326 000	17 326 000
Tillkommande utgifter	248 136	248 136
	<b>153 648 136</b>	<b>153 648 136</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>153 648 136</b>	<b>153 648 136</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-17 027 946	-15 601 842
Standardförbättringar	-38 254	-25 848
	<b>-17 066 200</b>	<b>-15 627 690</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 426 103	-1 426 103
Årets avskrivning standardförbättringar	-12 407	-12 407
	<b>-1 438 510</b>	<b>-1 438 510</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 504 710</b>	<b>-17 066 200</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	117 619 952	119 046 055
Mark	17 326 000	17 326 000
Standardförbättringar	197 475	209 882

**Taxeringsvärden**

Bostäder	116 600 000	106 200 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>116 600 000</b>	<b>106 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>96 000 000</i>	<i>87 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 600 000</i>	<i>19 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	930 993	886 888
	<b>930 993</b>	<b>886 888</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	43 775
	<b>0</b>	<b>43 775</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>930 993</b>	<b>930 663</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-150 107	-58 865
	<b>-150 107</b>	<b>-58 865</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-93 066	-91 242
	<b>-93 066</b>	<b>-91 242</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-243 174	-150 107
	<b>-243 174</b>	<b>-150 107</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>687 489</b>	<b>780 555</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	636	518
Momsfordringar	1 794	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 430</b>	<b>518</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	395	606
Förutbetalda försäkringspremier	108 870	102 153
Förutbetalda driftkostnader	9 397	9 022
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 041	28 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 090	30 862
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	792	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 249	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>242 833</b>	<b>170 684</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	300 000	300 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	68 289	59 135
Transaktionskonto	1 188 389	1 517 620
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 256 677</b>	<b>1 576 755</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 300 000	34 400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 000 000	-19 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 400 000</b>	<b>14 400 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,27%	2026-12-28	14 025 000,00	0,00	0,00	14 025 000,00
SEB	2,36%	2026-11-28	5 975 000,00	0,00	2 100 000,00	3 875 000,00
SEB	1,50%	2027-01-28	14 400 000,00	0,00	0,00	14 400 000,00
<b>Summa</b>			<b>34 400 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 100 000,00</b>	<b>32 300 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långsiktiga skulden förfaller 3 600 tkr till betalning 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 14 025 000 kr och 3 875 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

<b>Not 18 Leverantörsskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Leverantörsskulder	44 759	78 397
Ej reskontraförda leverantörsskulder	116 085	18 138
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>160 844</b>	<b>96 535</b>

<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skatteskulder	15 801	118 092
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 801</b>	<b>118 092</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga skulder	13 015	5 767
Skuld sociala avgifter och skatter	0	36 094
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 015</b>	<b>41 861</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	28 428	19 333
Upplupna driftskostnader	0	3 750
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 386	0
Upplupna elkostnader	7 540	8 503
Upplupna vattenavgifter	17 693	47 958
Upplupna värmekostnader	54 237	11 741
Upplupna kostnader för renhållning	5 076	5 163
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 938	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 947	216 656
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>492 245</b>	<b>329 103</b>

<b>Not 22 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	56 850 000	56 850 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

### **Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Mikael Ahlgrimm  
*Ordförande*

---

Emma Nilsson

---

Ann-Sofi Colliander  
*Vice ordförande*

---

Patric Ahl

---

Lisa Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

---

Mats Lundin  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577209281





## Dokument

<p><b>211693 Årsredovisning 2025</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-05-05 08:53:29 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-05-08 10:15:08 CEST (+0200)</p>	<p><b>211693 Bilagor 2025.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
---	---

## Initierare

<p><b>Ulrika Nyman (UN)</b> Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
---

## Signerare

<p><b>Mikael Ahlgrimm (MA)</b> grimsan@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Ahlgrimm" Signerade 2026-05-05 09:06:15 CEST (+0200)</p>	<p><b>Emma Nilsson (EN)</b> emma_nilsson100@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA NILSSON" Signerade 2026-05-06 06:34:46 CEST (+0200)</p>
<p><b>Ann-Sofi Colliander (AC)</b> as.colliander@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA SOFIA COLLIANDER" Signerade 2026-05-05 18:33:11 CEST (+0200)</p>	<p><b>Patric Ahl (PA)</b> patric-ahl@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patric Stig Bertil Ahl" Signerade 2026-05-05 14:20:50 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577209281

Lisa Folkesson (LF)  
lisafolkesson.00@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA  
VIKTORIA FOLKESSON"  
Signerade 2026-05-08 07:20:04 CEST (+0200)

Mats Lundin (ML)  
matsglundin1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS LUNDIN"  
Signerade 2026-05-08 10:04:51 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)  
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SVENSSON"  
Signerade 2026-05-08 10:15:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Bostadsrättsföreningen Limnologen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Limnologen 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

