

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ärligheten
Org nr: 746000-0834

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ärligheten 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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 76%. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa verksamhetsår (två för 2025) och som då ska räknas som kortfristiga.

I resultatet ingår avskrivningar med 386 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ärligheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 34 lägenheter samt en lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 2 / Lantmannagatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	Summa
22	12	34

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	18

Total tomtarea 1 836 m²

Bostäder bostadsrätt 1 347 m²

Lokaler bostadsrätt 82 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 82 m²

Årets taxeringsvärde 20 566 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 877 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

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 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 63 tkr per år (enl. PU, K3) och 489 tkr (enl. KOMP, K3) för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 63 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2012
Balkongreovering	2012
Takreovering	2012
Spolning stammar	2013
Fönsterbyte	2014
Fjärrvärmecentral	2017
Stambyte	2019
Underhållsspolning avloppsledningar	2024

Planerat underhåll

	År
Dränering	2030



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lundin	Ordförande	2026
Denise Mattsson	Sekreterare	2026
Sebastian Blomqvist	Ledamot	2026
Anna Waldon	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Jonsson	Suppleant	2026
Izabell Månsson	Suppleant	2026
Vera Austrell	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lundin	2026
Sebastian Blomqvist	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningen har skett under året som gått.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då grundavgifterna höjdes med 3 % på för bostadsrätterna. Bredband/kabel-tv avgiften höjdes samtidigt med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-03-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 096 kr/m²/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

- Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

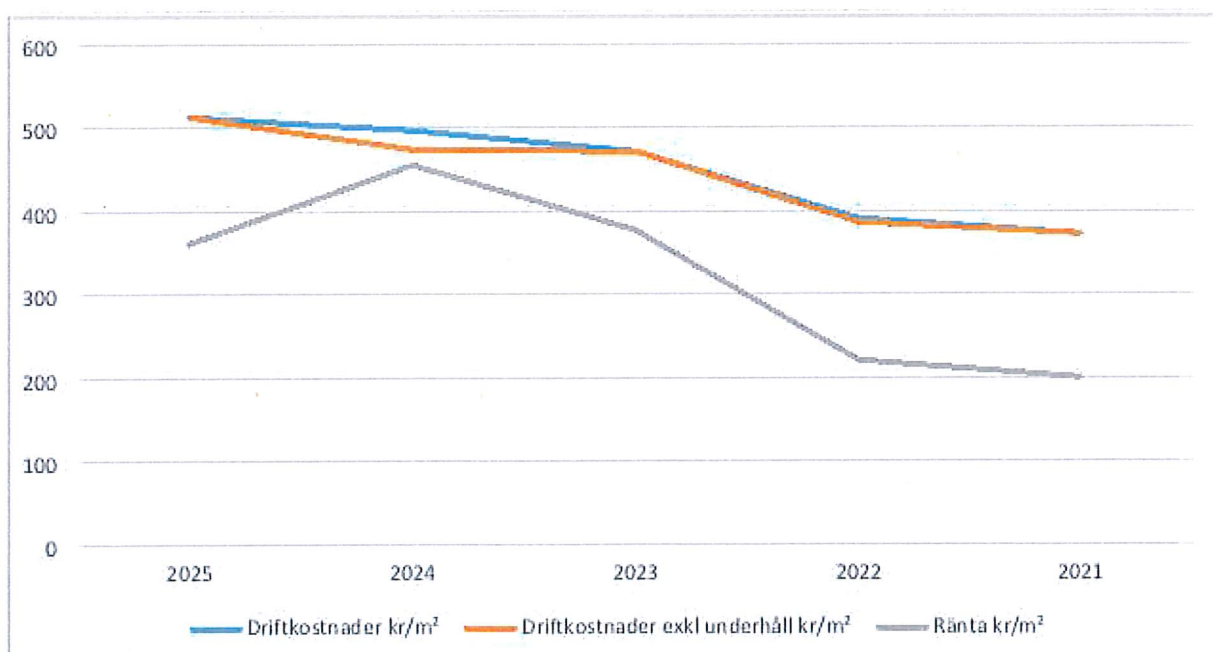


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 067	1 957	1 839	1 692	1 667
Resultat efter finansiella poster*	24	-257	-179	38	78
Årets resultat	24	-257	-179	38	78
Resultat exkl avskrivningar	410	146	224	441	471
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	347	-145	-69	165	305
Balansomslutning	21 239	21 693	22 354	22 701	23 491
Årets kassaflöde	-137	-217	63	-354	218
Soliditet %*	18	17	18	19	18
Likviditet %	76	19	41	19	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	96	96	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,5	0,6	0,7	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 357	1 316	1 238	1 145	1 127
Driftkostnader kr/kvm	511	497	470	390	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	511	472	470	385	372
Energikostnad kr/kvm*	310	297	295	250	237
Underhållsfond kr/kvm	2 352	2 307	2 128	1 923	1 735
Reservering till underhållsfond kr/kvm	44	204	205	193	116
Sparande kr/kvm*	287	126	157	313	330
Ränta kr/kvm	360	455	377	221	199
Skuldsättning kr/kvm*	11 827	12 235	12 446	12 632	12 826
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 827	12 235	12 446	12 632	12 826
Räntekänslighet %*	8,7	9,3	10,1	11,0	11,4

* obligatoriska nyckeltal



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 balansslutningen. 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) 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) 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	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 740	6 709 048	3 297 369	-5 989 965	-257 377
Disposition enl. årsstämmobeslut				-257 377	257 377
Reservering underhållsfond			63 000	-63 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					24 031
Vid årets slut	28 740	6 709 048	3 360 369	-6 310 342	24 031

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 247 342
Årets resultat	24 031
Årets fondreservering enligt stadgarna	-63 000
Summa	-6 286 311

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 286 311

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 066 714	1 956 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 304	1 620
Summa		2 076 018	1 958 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-730 371	-709 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 408	-296 701
Personalkostnader	Not 6	-110 634	-155 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 004	-403 086
Summa rörelsekostnader		-1 537 418	-1 565 643
Rörelseresultat		538 600	392 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	155	232
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-514 724	-650 356
Summa finansiella poster		-514 569	-650 124
Resultat efter finansiella poster		24 031	-257 377
Årets resultat		24 031	-257 377



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 281 969	19 667 973
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 281 969	19 667 973
Summa anläggningstillgångar		19 281 969	19 667 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 311	60
Övriga fordringar	Not 13	373	5 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 666	46 439
Summa kortfristiga fordringar		120 350	51 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 836 791	1 973 471
Summa kassa och bank		1 836 791	1 973 471
Summa omsättningstillgångar		1 957 141	2 025 171
Summa tillgångar		21 239 110	21 693 144

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 740	28 740	
Uppskrivningsfond	6 709 048	6 709 048	
Fond för yttre underhåll	3 360 369	3 297 369	
Summa bundet eget kapital	10 098 157	10 035 157	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 310 342	-5 989 965	
Årets resultat	24 031	-257 377	
Summa fritt eget kapital	-6 286 311	-6 247 342	
Summa eget kapital	3 811 846	3 787 815	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 860 875	7 343 875
Summa långfristiga skulder		14 860 875	7 343 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 040 500	10 140 500
Leverantörsskulder	Not 17	173 871	37 409
Skatteskulder	Not 18	523	8 360
Övriga skulder	Not 19	3 043	1 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	348 452	373 484
Summa kortfristiga skulder		2 566 389	10 561 454
Summa eget kapital och skulder		21 239 110	21 693 144

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	538 600	392 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	386 004	403 086
	924 604	795 832
Erhållen ränta	155	232
Erlagd ränta	-522 224	-645 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	402 535	150 577
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-68 649	40 342
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	112 435	-107 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 321	83 394
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-283 000	-300 500
Extra amortering vid sammanslagning av lån	-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-583 000	-300 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-136 679	-217 106
Likvida medel vid årets början	1 973 471	2 190 577
Likvida medel vid årets slut	1 836 791	1 973 471

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme grund	Linjär	42	Färdigavskriven
Stammar, värme	Linjär	22	Färdigavskriven
Fönster	Linjär	22	Färdigavskriven
Ventilation	Linjär	22	Färdigavskriven
Inre UH	Linjär	42	Färdigavskriven
Styr och Övervakning.	Linjär	22	Färdigavskriven
Rest	Linjär	12	Färdigavskriven
Förbättringar	Linjär	50	2043
El-omläggning	Linjär	20	Färdigavskriven
Elinstallation	Linjär	50	2051
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	Färdigavskriven
Restpost	Linjär	12	Färdigavskriven
Källare, tvättstuga m.m.	Linjär	20	2026
Fasad-, tak- och balkongrenoveringar	Linjär	40	2051
Staket	Linjär	10	Färdigavskriven
Nytt miljöhus	Linjär	10	2026
Vattenstammar	Linjär	50	2068
Restpost	Linjär	1	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

Markvärdet 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	1 462 800	1 420 164
Årsavgifter, lokaler	103 908	100 872
Hyror, p-platser	89 588	53 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 472	-10 416
Bränsleavgifter, bostäder	307 212	307 212
Kabel-tv-avgifter	65 100	52 080
Övriga ersättningar (<i>pant-överlåtelseavgifter, andrahanduthyrningar</i>)	41 578	33 158
Summa nettoomsättning	2 066 714	1 956 770

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 304	1 620
Summa övriga rörelseintäkter	9 304	1 620

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-35 046
Reparationer	-38 000	-39 334
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 279	-63 207
Försäkringspremier	-29 516	-26 384
Kabel- och digital-TV	-66 664	-66 836
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 037	-7 440
Serviceavtal	-19 096	-13 380
Obligatoriska besiktningar	-23 125	0
Snö- och halkbekämpning	-90	-7 828
Statuskontroll (<i>besiktning radiatorer</i>)	-8 063	0
Förbrukningsinventarier	-5 491	-3 592
Vatten	-97 600	-116 580
Fastighetsel	-38 203	-42 828
Uppvärmning	-307 466	-264 742
Sophantering och återvinning	-6 787	-10 519
Förvaltningsarvode drift	-15 956	-12 209
Summa driftskostnader	-730 371	-709 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-251 911	-242 188
IT-kostnader	-3 545	-1 154
Arvode, yrkesrevisorer	-31 313	-26 313
Övriga förvaltningskostnader	-8 054	-19 557
Kreditupplysningar	-197	-568
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 803	-3 152
Kontorsmateriel	0	-150
Bankkostnader	-3 515	-3 619
Övriga externa kostnader	-1 070	0
Summa övriga externa kostnader	-310 408	-296 701

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-29 232	-29 736
Styrelsearvoden	-53 350	-87 701
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	0
Pensionskostnader	-1 100	-1 269
Sociala kostnader	-25 953	-37 226
Summa personalkostnader	-110 634	-155 932

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-386 004	-403 086
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-386 004	-403 086

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	47
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	185
Övriga ränteintäkter	-36	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	155	232

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-514 651	-650 356
Övriga räntekostnader	-73	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-514 724	-650 356



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 920 540	17 920 540
Mark	63 952	63 952
	17 984 492	17 984 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 984 492	17 984 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 025 569	-4 622 483
	-5 025 569	-4 622 483
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-386 004	-403 086
	-386 004	-403 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 411 573	-5 025 569
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	6 709 048	6 709 048
	6 709 048	6 709 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 281 969	19 667 973
Varav		
Byggnader	12 508 969	12 894 973
Mark	6 773 000	6 773 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 000 000	17 800 000
Lokaler	566 000	1 077 000
Totalt taxeringsvärde	20 566 000	18 877 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 810 000</i>	<i>12 511 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 756 000</i>	<i>6 366 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 783	201 783
	201 783	201 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 783	201 783
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	-201 783	-201 783
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	-201 783	-201 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 783	-201 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 311	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 311	60

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	373	5 202
Summa övriga fordringar	373	5 202

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 586	29 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 324	0
Förutbetald renhållning	91	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 722	16 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 943	374
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 666	46 439

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	487	487
Bankmedel	39 759	36 728
Transaktionskonto	1 796 545	1 936 255
Summa kassa och bank	1 836 791	1 973 471

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	16 901 375	17 484 375
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 702 500	-9 802 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-338 000	-338 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 860 875	7 343 875

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,67%	2025-05-28	4 712 500,00	-4 687 500,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	3,99%	2025-05-28	5 310 000,00	-5 280 000,00	30 000,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2026-01-23	1 762 500,00	0,00	30 000,00	1 732 500,00
SWEDBANK	2,67%	2027-04-23	0,00	9 667 500,00	110 000,00	9 557 500,00
SWEDBANK	3,86%	2028-05-24	2 713 000,00	0,00	88 000,00	2 625 000,00
SWEDBANK	3,99%	2028-06-21	2 986 375,00	0,00	0,00	2 986 375,00
Summa			17 484 375,00	-300 000,00	283 000,00	16 901 375,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 338 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 352 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 1 702 500 kr, som också ska betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	173 871	37 409
Summa leverantörsskulder	173 871	37 409

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	278	8 026
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	245	334
Summa skatteskulder	523	8 360

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 043	1 701
Summa övriga skulder	3 043	1 701

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 050	25 921
Upplupna räntekostnader	28 292	35 792
Upplupna elkostnader	3 326	3 546
Upplupna vattenavgifter	30 066	29 299
Upplupna värmekostnader	40 403	37 988
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 351
Upplupna revisionsarvoden	19 499	19 499
Upplupna styrelsearvoden	62 800	81 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	1 940
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 641	136 649
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 452	373 484

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 538 830	19 538 830

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av digital underskrift.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-25

Ort och datum

Johan Lundin
Ordförande

Denise Mattsson

Anna Waldon

Sebastian Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573753861

Dokument

Årsredovisning, ej sign, Ärligheten 2025

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2026-03-26 07:59:38 CET (+0100) av Per Wolf (PW)

Färdigställt 2026-04-01 17:21:49 CEST (+0200)

Initierare

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Anna waldon (Aw)

anna.waldon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WALDON"

Signerade 2026-03-26 16:17:41 CET (+0100)

Denise Mattsson (DM)

denisenicolemattsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENISE MATTSSON"

Signerade 2026-03-29 16:59:43 CEST (+0200)

Johan Lundin (JL)

johanlundin88@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ANDRÉ LUNDIN"

Signerade 2026-03-26 09:22:15 CET (+0100)

Sebastian Blomqvist (SB)

sebastian.blomqvist@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN BLOMQVIST"

Signerade 2026-03-26 10:13:45 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573753861

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2026-04-01 17:21:49 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ärligheten, org.nr. 746000-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ärligheten för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 vi 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 vår 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.

Anmärkning

Enligt § 68 i föreningens stadgar ska årligen vid årsstämma för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses två revisorer samt minst en revisorssuppleant. Den föreningsrevisor som utsågs av årsstämman var jävig. Då årsstämman inte valt någon revisorssuppleant har därför vakans uppstått avseende antal revisorer.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573754455

Dokument

Revisionsberättelse 2025 Ärligheten Att signera

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-03-26 08:01:32 CET (+0100) av Per Wolf (PW)

Färdigställt 2026-04-01 17:20:40 CEST (+0200)

Initierare

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS HAAK"

Signerade 2026-04-01 17:20:40 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 innehas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 av 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 skuldyngd 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 fastighets beskattning 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 planenliga 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 Ärligheten

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ärligheten i
samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

