

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Ersängen
Org nr: 716415-2188



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ersängen 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 88%.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 120 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tråget i Umeå Kommun med därpå uppförd bostadsbebyggelse med nedanstående fördelning. Byggnaderna är uppförda 1983.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

					Radhus	
1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	22	22	13	4	35	97

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Garage	p-platser el	P-platser ej el
1	59	48	6

Total tomtarea 27 960 m²

Bostäder hyresrätt 32 m²

Bostäder bostadsrätt 9 116 m²

Total bostadsarea 9 148 m²

Garagelokaler 826 m²

Lokaler hyresrätt 67 m²

Total lokalarea 893 m²

Årets taxeringsvärde 164 445 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 152 267 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 422 tkr och planerat underhåll för 510 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i okt 2025. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 888 tkr, vilket motsvarar 288 kr/kvm. Styrelsen anser sig ha en aktuell samt underhållsplan

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Garage (nya portar)	2016
Utemiljö	2016
Belysningsarmaturer	2015
Asfaltering	2013
Larmtelefon hissar	2013
Upprustning tvättstugor	2013
Byte fasadbelysning	2013
Spolning av dränering	2013
Reparation av dagvattenbrunnar	2013
Fasadmålning	2010-2013
Byte låskolvar	2010
Ombyggnad av ventilation	2010
Renovering av loftgångar	2010
Garage och p-platser	2017
Tvättstugeutrustning	2018
Utebelysning, byte armaturer	2018
Garage, p-plats asfaltering garageplan	2019
Ventilationsbyte	2021
Gemensamma utrymmen (ny torktumlare, torkskåp, mangel)	2024
Installationer (byte undercentral, åtgärder efter OVK, mm)	2024
Huskropp utvändigt (tak åtgärder)	2024
Övrigt	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	45 800
Installationer	2 536 557
Markytor	46 080
Övrigt	53 135

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Palm	Ordförande	2026
John Nilsson	Sekreterare	2027
Rickard Martinsson	Vice ordförande	2026
Thomas Englund	Ledamot	2027
Yulia Rokacheva	Ledamot	2026
Marcus Lindqvist	Ledamot	2027
Samuel Sjödin	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Lorentzi	Suppleant	2026
Roland Lidström	Suppleant	2026
Urban Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevison i Sverige AB	Vald revisor	2026
Per Brännström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Söderlund	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Granlund	2026
Sebastian Norberg	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 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 674 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 560	6 206	6 187	5 640	5 633
Resultat efter finansiella poster*	-1 486	-535	-12	993	412
Soliditet %*	22	21	22	22	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	95	94	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	674	642	641	584	584
Energikostnad kr/kvm*	169	165	161	160	159
Sparande kr/kvm*	156	105	91	163	192
Skuldsättning kr/kvm*	3 127	3 154	3 189	3 228	3 264
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 444	3 474	3 513	3 555	3 596
Räntekänslighet %*	5,1	5,4	5,5	6,1	6,2

* 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 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) 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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är lägre än föregående årsresultat. Resultatet förklaras till stor del av ökade underhållskostnader på föreningens planerade underhåll som har gjorts under 2025.

Föreningen kommer fortsatt analysera hur ökade intäkter kan skapas samt minskade kostnader vid höstens budgetarbete. Ökade årsavgifter är något som kommer övervägas för att nå ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	626 367	0	0	8 522 532	320 229	-535 144
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-535 144	535 144
Reservering underhållsfond				2 888 000	-2 888 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 682 267	2 682 267	
Årets resultat						-1 486 061
Vid årets slut	626 367	0	0	8 728 265	-420 648	-1 486 061

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-214 915
Årets resultat	-1 486 061
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 888 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 682 267
Summa	-1 906 709

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 906 709**

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	6 559 948	6 206 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 359	1 080
Summa rörelseintäkter		6 625 307	6 207 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 152 524	-4 626 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-773 340	-619 453
Personalkostnader	Not 6	-177 109	-173 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-366 197	-345 263
Summa rörelsekostnader		-7 471 169	-5 765 310
Rörelseresultat		-845 863	441 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	-100 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	141 059	284 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-781 258	-1 161 857
Summa finansiella poster		-640 199	-977 118
Resultat efter finansiella poster		-1 486 061	-535 144
Årets resultat		-1 486 061	-535 144



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 330 121	31 673 481
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	203 629	226 466
Summa materiella anläggningstillgångar		31 533 750	31 899 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	754 388	754 388
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		755 388	755 388
Summa anläggningstillgångar		32 289 139	32 655 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	17 638	0
Övriga fordringar	Not 16	34 803	33 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	476 683	362 005
Summa kortfristiga fordringar		529 124	395 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 748 101	8 744 418
Summa kassa och bank		9 748 101	8 744 418
Summa omsättningstillgångar		10 277 225	9 140 400
Summa tillgångar		42 566 364	41 795 736



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		626 367	626 367
Fond för yttre underhåll		8 728 265	8 522 532
Summa bundet eget kapital		9 354 632	9 148 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−420 648	320 229
Årets resultat		−1 486 061	−535 144
Summa fritt eget kapital		−1 906 709	−214 915
Summa eget kapital		7 447 922	8 933 984
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	23 420 290	7 498 668
Summa långfristiga skulder		23 420 290	7 498 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	7 973 643	24 173 933
Leverantörsskulder	Not 21	2 763 232	372 101
Skatteskulder	Not 22	15 381	14 404
Övriga skulder	Not 23	2 674	10 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	943 221	792 434
Summa kortfristiga skulder		11 698 151	25 363 084
Summa eget kapital och skulder		42 566 364	41 795 736



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-845 863	441 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 197	345 263
Utdelningar		-100 000
	-479 666	687 237
Erhållen ränta	35 692	296 478
Erlagd ränta	-805 891	-1 229 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 249 864	-246 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 776	-44 506
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 559 991	-14 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 282 351	-305 685
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	100 000
Investeringar i inventarier	0	-228 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-128 369
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-278 668	-349 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 668	-349 195
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 003 683	-783 249
Likvida medel vid årets början	8 744 418	9 527 667
Likvida medel vid årets slut	9 748 101	8 744 418
Kassa och Bank BR	9 748 101	8 744 418



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 aviserar 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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100, slutår 2082
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	5
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	6 146 856	5 854 236
Hyror, bostäder	29 388	27 924
Hyror, lokaler	14 652	13 956
Hyror, garage	223 020	212 400
Hyror, p-platser	96 786	91 920
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-447	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 062	-7 385
Rabatter	0	-300
Övriga ersättningar	53 590	13 473
Övriga sidointäkter	2 169	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-20
Summa nettoomsättning	6 559 948	6 206 204

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	36 777	0
Övriga rörelseintäkter	28 582	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	65 359	1 080

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-2 682 267	-1 240 605
Reparationer	-421 596	-301 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 738	-170 780
Försäkringspremier	-119 441	-116 598
Kabel- och digital-TV	-301 044	-290 531
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 186	0
Serviceavtal	-1 815	-763
Obligatoriska besiktningar	-32 018	-42 760
Snö- och halkbekämpning	-196 823	-242 989
Drift och förbrukning, övrigt	0	-21 207
Förbrukningsinventarier	-104 681	-106 116
Fordons- och maskinkostnader	-700	-1 712
Vatten	-429 473	-408 253
Fastighetsel	-279 424	-262 829
Uppvärmning	-984 037	-988 601
Sophantering och återvinning	-233 306	-308 778
Förvaltningsarvode drift	-124 977	-122 854
Summa driftskostnader	-6 154 524	-4 626 689



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-568 095	-516 619
Lokalkostnader	-3 250	0
IT-kostnader	-5 123	-2 243
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-5 734	-7 217
Övriga förvaltningskostnader	-70 235	-27 919
Kreditupplysningar	-7 875	-5 559
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 498	-14 898
Representation	-2 744	-375
Kontorsmateriel	-5 033	-8 565
Telefon och porto	-19 400	0
Konsultarvoden	-2 781	0
Bankkostnader	-7 307	-6 683
Övriga externa kostnader	-11 266	0
Summa övriga externa kostnader	-773 340	-619 453

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 136	-16 073
Styrelsearvoden	-41 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-75 614	-60 214
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 950	-25 950
Sociala kostnader	-36 409	-34 667
Summa personalkostnader	-177 109	-173 904

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-343 360	-343 360
Avskrivning Installationer	-22 837	-1 903
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-366 197	-345 263

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	-100 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-100 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	124 857
Ränteintäkter från likviditetsplacering	140 548	157 329
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	1 857
Övriga ränteintäkter	413	696
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141 059	284 739

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-671 094	-1 161 857
Övriga räntekostnader	300	0
Övriga finansiella kostnader	-94	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-670 888	-1 161 857

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 357 277	29 357 277
Mark	11 416 719	11 416 719
Anslutningsavgifter	1 127 959	1 127 959
Markinventarier	89 865	89 865
	41 991 820	41 991 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 991 820	41 991 820

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 100 515	-8 757 155
Anslutningsavgifter	-1 127 959	-1 127 959
Markinventarier	-89 865	-89 865
	-10 318 339	-9 974 979

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-343 360	-343 360
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-343 360	-343 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 661 699	-10 318 339
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	19 913 402	20 256 762
Mark	11 416 719	11 416 719
Anslutningsavgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	115 000 000	151 000 000
Lokaler	1 445 000	1 267 000

Totalt taxeringsvärde	164 445 000	152 267 000
<i>varav byggnader</i>	<i>115 851 000</i>	<i>103 772 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 594 000</i>	<i>48 594 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	155 104	155 104
	155 104	155 104
Årets anskaffningar		
Installationer	228 369	228 369
	228 369	228 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	383 473	383 473
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-155 104	-155 104
Installationer	0	0
	-155 104	-155 104
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 903	0
	-1 903	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-155 104	-155 104
Installationer	-3 806	-1 903
	-158 910	-157 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-158 910	-157 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 563	226 466
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	226 466	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	554 388	554 388
Övriga finansiella instrument	1 280 000	1 280 000
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	-1 080 000	-1 080 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	754 388	754 388

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ersboda Folketshus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-7 362	-7 362
Kundfordringar	25 000	7 362
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 638	0

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 803	33 977
Summa övriga fordringar	34 803	33 977

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	128 066	22 699
Förutbetalda försäkringspremier	121 870	119 441
Förutbetalda driftkostnader	20 880	20 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 344	142 024
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 622	57 681
Förutbetalda leasingavgifter	901	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 683	362 005

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	8 094 829	7 809 648
Företagskonto	316 286	318 406
Transaktionskonto	1 336 986	616 365
Summa kassa och bank	9 748 101	8 744 418



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	31 393 933	31 672 601
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-88 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 885 643	-24 085 933
Långfristig skuld vid årets slut	23 420 290	7 498 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,37%	2026-04-30	8 076 311,00	0,00	190 668,00	7 885 643,00
NORDEA	2,73%	2027-01-20	8 028 644,00	0,00	0,00	8 028 644,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2027-01-30	7 586 668,00	0,00	88 000,00	7 498 668,00
NORDEA	3,02%	2029-01-17	8 028 645,00	0,00	0,00	8 028 645,00
Summa			31 720 268,00	0,00	278 668,00	31 441 600,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 7 885 643 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 278 668 kr/år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	316 779	232 579
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 446 453	139 522
Summa leverantörsskulder	2 763 232	372 101

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 381	14 404
Summa skatteskulder	15 381	14 404

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	7 362
Mottagna depositioner	2 850	2 850
Skuld för moms	-176	0
Summa övriga skulder	2 674	10 212

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	126 492	151 125
Upplupna driftskostnader	28 509	48 228
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 151	5 428
Upplupna elkostnader	24 859	19 819
Upplupna vattenavgifter	36 652	34 357
Upplupna värmekostnader	47 208	123 950
Upplupna kostnader för renhållning	47 208	43 533
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 875	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	513 258	365 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943 221	792 434

Not 24 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 495 900	40 495 900

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20260505

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Erik Palm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Erik Palm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

John Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rickard Martinsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Yulia Rokacheva,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Samuel Sjödin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Englund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marcus Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats
BoRevison i Sverige AB

Anna Maria Christiansson
Vald revisor

Per Brännström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577277372

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Ersängen
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-05 15:45:56 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-05-12 09:41:17 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Erik Palm (LP)
Personnummer 197503277597
larserik.palm@gmail.com
+46706857535



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Erik Ingemar Palm"
Signerade 2026-05-11 07:37:13 CEST (+0200)

John Nilsson (JN)
Personnummer 199208032939
johnnilsson09@gmail.com
+46703056910



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Wansao Nilsson"
Signerade 2026-05-06 07:24:36 CEST (+0200)

Marcus Lindqvist (ML)
Personnummer 199301224490
lindqvistm93@gmail.com
+46705704805



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS LINDQVIST"
Signerade 2026-05-06 08:13:13 CEST (+0200)

Samuel Sjödin (SS)
Personnummer 198605128936
pinch_86@hotmail.com
+46703842811



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Samuel Jonas Oskar Sjödin"
Signerade 2026-05-11 08:13:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577277372

Rickard Martinsson (RM)

Personnummer 197512298592
martinsson.rickard@hotmail.com
+46704139913



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD MARTINSSON"
Signerade 2026-05-05 17:15:40 CEST (+0200)

Anna Maria Christiansson (AMC)

Personnummer 197406267505
anna.maria.christiansson@borevision.se
+46738680139



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-05-12 09:41:17 CEST (+0200)

Per Brännström (PB)

Personnummer 196007278572
pelle.brannstrom@gmail.com
+46706370005



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Göran Brännström"
Signerade 2026-05-11 08:36:38 CEST (+0200)

Thomas Englund (TE)

Personnummer 195304308215
hellgren.englund@gmail.com
+46703650066



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ENGLUND"
Signerade 2026-05-05 15:52:51 CEST (+0200)

Yulia Rokacheva (YR)

Personnummer 199110042406
yulrok@hotmail.com
+46703154046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yulia
Rokacheva"
Signerade 2026-05-06 08:11:16 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577277372

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 Ersängen, org.nr. 716415-2188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ersängen för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Brännström
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577296956

Dokument

Brf Ersängen RB 251231
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-05 17:27:05 CEST (+0200) av Johan
Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-05-12 09:40:27 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Anna Maria Christiansson (AMC)
Personnummer 197406267505
anna.maria.christiansson@borevision.se
+46738680139



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Maria Kristina Christiansson"
Signerade 2026-05-12 09:40:27 CEST (+0200)

Per Brännström (PB)
Personnummer 196007278572
pelle.brannstrom@gmail.com
+46706370005



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Göran Brännström"
Signerade 2026-05-05 17:29:55 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>



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 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 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 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 Ersängen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ersängen 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

