



# Årsredovisning 2025

Brf Mars



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Mars med säte i Göteborg org.nr. 769614-4562 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gårda 71:6	2006-05-16	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	80
32	garageplatser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 048
<b>Totalt 86 objekt</b>		<b>4 128</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 lgh 1 RoK, 15 lgh 2 RoK, 28 lgh 3 Rok, och 8 lgh 4 RoK.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Gårda GA:7	G:A	717910-1311	15,06 / 100	Parkeringsanläggning i garage
Göteborg Gårda GA:6	G:A	717910-1311	15,28 / 100	Gårdsanläggning med miljöstation

#### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Sörensson	Ordförande	2015-11-24
Ingegärd Williamsson	Ledamot	2015-11-24
Lars Börjesson	Ledamot	2024-04-29
Thomas Andersson	Ledamot	2015-11-24
Olof Nilsson	Ledamot	2020-04-02
Magnus Hansson	Suppleant	2022-04-11
Jim Lien	Ledamot	2023-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Sörensson, Olof Nilsson, Jim Lien, Ingegärd Williamsson, Thomas Andersson och Lars Börjesson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Sörensson (sammankallande) och Andreas Hallkvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har själva upprättat en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov fram till år 2050. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### Avgifter

Ingen höjning av avgifterna har skett under 2025 men däremot höjdes avgifterna med 2% från 1:e januari 2026. Detta gjordes för att ta höjd för de ökade kostnaderna på driftsidan samt för att kunna amortera på föreningens lån.

### Amortering och omläggning av lån

Då räntekostnaderna var höga under första halvan av 2025 så har ingen amortering skett under 2025. Styrelsen har dock gått ut och handlat upp nya lånevillkor då föreningens STIBOR-lån hos Nordea löpte ut i juni 2025. Styrelsen valde att flytta lånen till Handelsbanken igen och binda dem på ett, två respektive tre år till räntorna 2,52%, 2,47% och 2,59%. Detta kommer att ge utrymme för att amortera på lånen under 2026.

### Fastighetsunderhåll

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts i Brf Mars:

- Byte av luftfilter i fläktarna till lägenheterna och pizzerian
- Två städdagar har hållits under året
- Tvätt av sopkärnen (2 gånger/år)
- Utrensning av gamla cyklar i cykelrummen
- Genomgång av fasadplattor samt ersättning av skruvar som lossnat
- Installation av fler laddplatser i garaget så nu har föreningen totalt 20 parkeringsplatser med laddare
- Byte av Aptus-centraler samt porttelefon och batteribackup
- Byte av nödtelefoner i hissarna för att klara nedstängning av GSM och 3G nätet

Under året har följande besiktningar gjorts:

- Årlig besiktning av hissar
- Besiktning av taket

Månadsvis besiktning av fastigheten har genomförts och eventuella åtgärder såsom t.ex. byte av glödlampor har genomförts av styrelsen. Genom att utföra mindre arbeten själva minskar våra kostnader för teknisk förvaltning och löpande underhåll.

Under de kommande tre åren (2026-2028) har inga större underhållsprojekt planerats men en del mindre aktiviteter kommer att ske vid behov såsom tvätt av fasad, spolning av stammar samt mindre reparationer på taket.

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	163	126	191	200
Skuldsättning, kr/kvm	11 254	11 254	11 254	11 254	11 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 476	11 476	11 476	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	17	20	21
Energikostnad, kr/kvm	146	141	128	116	119
Årsavgifter, kr/kvm	781	781	658	566	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	1 009	817	699	684
Nettoomsättning, tkr	4 014	3 996	3 371	2 886	2 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	78	222	-2 317	-388	-235
Soliditet, %	65	65	65	65	65

## Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera

mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	85 110 000	0	0	85 110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	5 612 973	0	0	5 612 973
Underhållsfond, kr	335 709	0	290 000	625 709
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>91 058 682</b>	<b>0</b>	<b>290 000</b>	<b>91 348 682</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 645 481	-221 527	-290 000	-5 157 007
Årets resultat, kr	-221 527	221 527	77 955	77 955
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 867 008</b>	<b>0</b>	<b>-212 045</b>	<b>-5 079 052</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>86 191 674</b>	<b>0</b>	<b>77 955</b>	<b>86 269 630</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 867 008
Årets resultat, kr	77 955
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 079 053</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 079 053</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 013 603	3 995 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 000	169 354
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 028 603</b>	<b>4 165 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 486 211	-1 482 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 854	-238 688
Personalkostnader	Not 6	-150 060	-146 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-894 644	-894 644
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 751 770</b>	<b>-2 761 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 276 833</b>	<b>1 403 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 357	24 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 237 235	-1 649 549
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 198 878</b>	<b>-1 625 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 955</b>	<b>-221 527</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>77 955</b>	<b>-221 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 955</b>	<b>-221 527</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	130 255 782	131 150 426
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>130 255 782</b>	<b>131 150 426</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>130 255 782</b>	<b>131 150 426</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	4 500	1 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 002 943	536 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	153 995	115 647
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 161 438</b>	<b>654 061</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	9 077	10 027
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>9 077</b>	<b>10 027</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

<b>3 170 515</b>	<b>2 164 088</b>
<b>133 426 297</b>	<b>133 314 514</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	90 722 973	90 722 973
Fond för yttre underhåll	Not 18	625 709	335 709
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>91 348 682</b>	<b>91 058 682</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 19	-5 157 007	-4 645 481
Årets resultat	Not 20	77 955	-221 527
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-5 079 052</b>	<b>-4 867 007</b>

### Summa Eget kapital

**86 269 630 86 191 675**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	32 632 807	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>32 632 807</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 822 059	46 454 866
Leverantörsskulder	Not 22	185 720	131 199
Skatteskulder	Not 23	8 456	10 855
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	83 314	83 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	424 312	442 605
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>14 523 861</b>	<b>47 122 839</b>

### Summa Skulder

**47 156 668 47 122 839**

### Summa Eget kapital och skulder

**133 426 297 133 314 514**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 276 833	1 403 558
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	894 644	894 644
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>894 644</b>	<b>894 644</b>
Erhållen ränta	39 045	19 669
Erlagd ränta	-1 271 053	-1 841 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>939 469</b>	<b>476 209</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-41 353	51 836
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 647	-50 223
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>26 294</b>	<b>1 613</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>965 763</b>	<b>477 822</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>965 763</b>	<b>477 822</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 994 385</b>	<b>1 516 563</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 960 147</b>	<b>1 994 385</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 162 528	3 162 528
	Hyror lokaler	219 052	212 340
	Hyror garage och parkeringsplatser	577 500	576 000
	Övriga primära intäkter	56 023	46 536
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 015 103</b>	<b>3 997 404</b>
	Hysesbortfall	-1 500	-1 500
	<i>Summa</i>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 013 603</b>	<b>3 995 904</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	15 000	0
	Övriga sekundära intäkter	0	169 354
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>15 000</b>	<b>169 354</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-356 871	-458 669
	Reparationer	-181 347	-128 402
	El	-93 821	-78 749
	Uppvärmning	-349 498	-365 534
	Vatten	-157 895	-137 813
	Sophämtning	-85 738	-73 231
	Fastighetsförsäkring	-58 580	-56 137
	Kabel-TV och bredband	-90 126	-79 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 922	-103 810
	Övriga driftkostnader	-2 414	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 486 211</b>	<b>-1 482 050</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-169 848	-188 564
	Administrationskostnader	-29 717	-15 714
	Extern revision	-17 875	-17 000
	Konsultkostnader	0	-14 051
	Medlemsavgifter	-1 199	-999
	Föreningsverksamhet	-1 265	0
	Övriga förvaltningskostnader	-950	-2 360
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-220 854	-238 688
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Sociala avgifter	-32 460	-31 718
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 060	-146 318
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-894 644	-894 644
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-894 644	-894 644
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	37 591	22 603
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	766	1 861
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 357	24 464

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 237 115	-1 649 249
	Övriga räntekostnader	-120	-300
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 237 235</b>	<b>-1 649 549</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 013 929	104 013 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 002 070	39 002 070
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>143 015 999</b>	<b>143 015 999</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 865 573	-10 970 929
	Årets avskrivningar	-894 644	-894 644
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 760 217</b>	<b>-11 865 573</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>130 255 782</b>	<b>131 150 426</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 495 000	1 362 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	360 000	380 000
	<i>Summa</i>	<b>136 855 000</b>	<b>150 742 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 906 000	57 906 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>57 906 000</b>	<b>57 906 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	37 905	37 905
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>37 905</b>	<b>37 905</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 905	-37 905
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-37 905</b>	<b>-37 905</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 500	1 459
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>4 500</b>	<b>1 459</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	951 070	484 358
	Övriga fordringar	51 873	52 597
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 002 943</b>	<b>536 955</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 107	4 795
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 888	110 852
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>153 995</b>	<b>115 647</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 000 000	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	9 077	10 027
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>9 077</b>	<b>10 027</b>
Not 17	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	90 722 973	90 722 973
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	<b>90 722 973</b>	<b>90 722 973</b>
Not 18	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	625 709	335 709
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	<b>625 709</b>	<b>335 709</b>
Not 19	Balanserat resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-5 157 007	-4 645 481
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	<b>-5 157 007</b>	<b>-4 645 481</b>
Not 20	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	77 955	-221 527
	<i>Summa Årets resultat</i>	<b>77 955</b>	<b>-221 527</b>

**Not 21 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,52%	2026-06-01	13 822 059	0
Stadshypotek	2,47%	2027-06-30	16 316 404	0
Stadshypotek	2,59%	2028-06-30	16 316 403	0
			<b>46 454 866</b>	<b>0</b>
Långfristig del			32 632 807	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 822 059	
Kortfristig del			13 822 059	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,53%	
Finns swap-avtal			Nej	

**Not 22 Leverantörsskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	185 720	131 199
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	<b>185 720</b>	<b>131 199</b>

**Not 23 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	8 456	10 855
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>8 456</b>	<b>10 855</b>

**Not 24 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	80 000	0
Övriga kortfristiga skulder	3 314	83 314
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>83 314</b>	<b>83 314</b>

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	338 331	321 826
	Upplupna räntekostnader	0	33 818
	Övriga upplupna kostnader	85 981	86 961
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>424 312</b>	<b>442 605</b>

Not 26	Resultat hänförligt till andelstal kapital och andelstal drift	2025	2024
	<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
	Årsavgift kapital	1 496 208	1 496 208
	Räntekostnader	-1 237 115	-1 649 249
	Amortering	0	0
	<b>Överskott(+) underskott (-) kapital</b>	<b>259 093</b>	<b>-153 041</b>
	<b>Ack. Överskott (+) underskott (-) kapital</b>	<b>116 657</b>	<b>-142 436</b>
	<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
	Intäkter	2 570 199	2 693 514
	Kostnader	-1 857 126	-1 867 355
	Avskrivningar	-894 644	-894 644
	<b>Överskott (+), underskott (-)</b>	<b>-181 571</b>	<b>-68 485</b>
	Nettoavsättning underhållsfond	-290 000	-300 000
	Avskrivningar byggnad täcks ej av likvid	894 644	894 644
	<b>Faktiskt överskott (+), underskott (-) drift</b>	<b>423 073</b>	<b>526 159</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-xx-xx

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.