# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

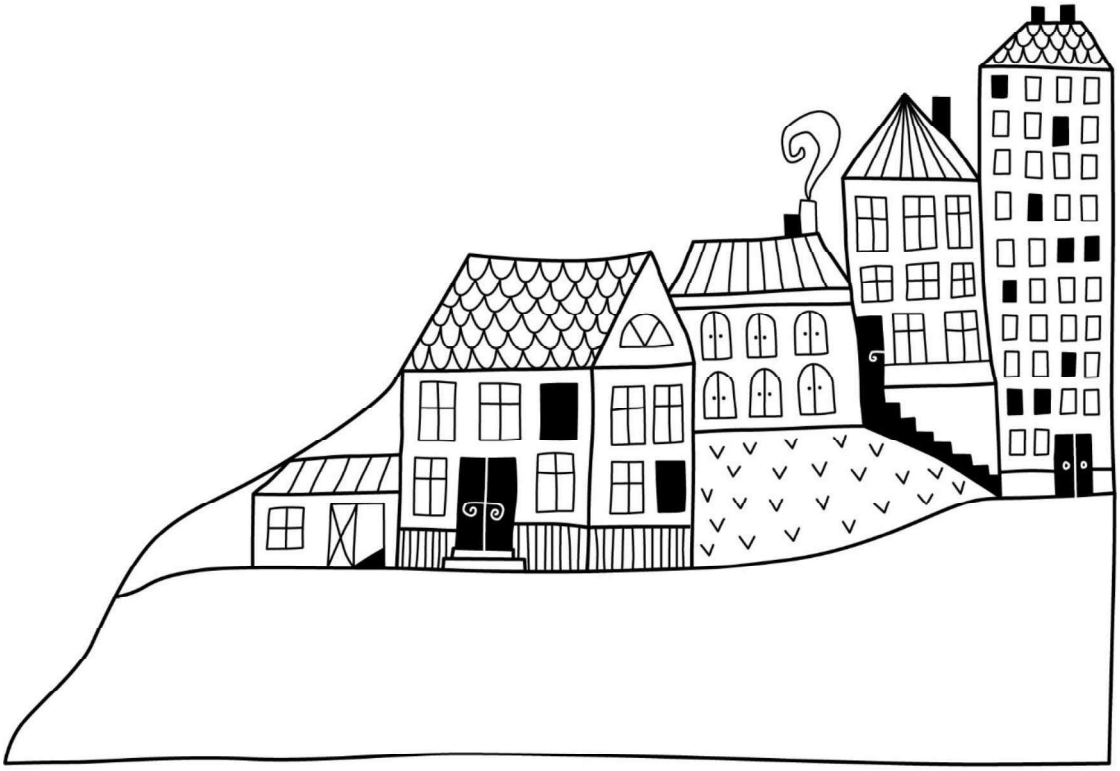
BRF Svampen
Org nr: 785000-2978



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 3
Resultaträkning ..... 8
Balansräkning ..... 9
Kassaflödesanalys ..... 11
Noter ..... 12

**Bilagor**
Ordlista





Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Svampen 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. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 496 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 690 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Ekonomisk utveckling och ställning**

Föreningens negativa egna kapital, uppgående till cirka -8 mkr, har sin huvudsakliga förklaring i omfattande underhålls- och renoveringsåtgärder som genomförts under räkenskapsåren 2022 och 2023. Under dessa två år har föreningen utfört större arbeten avseende tak, garage samt åtgärder kopplade till en vattenskada (2022).

Kostnaderna för dessa åtgärder har redovisats som löpande underhåll i resultaträkningen och uppgår till cirka 5,8 mkr för 2022 samt 5,3 mkr för 2023. Dessa kostnader har därmed i sin helhet belastat resultatet de aktuella åren, vilket är den huvudsakliga orsaken till det negativa egna kapitalet.

Det kan noteras att om föreningen tillämpat redovisningsregelverket K3 hade delar av dessa åtgärder, i den mån de bedömts vara värdehöjande investeringar, kunnat aktiveras som tillgångar och skrivas av över tid. En sådan redovisning hade medfört ett väsentligt mindre negativt resultat och därmed ett starkare eget kapital.

Trots det redovisade negativa egna kapitalet bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska framtid är god. De genomförda åtgärderna har stärkt fastighetens tekniska skick och minskat det framtida underhållsbehovet. Föreningen har därigenom skapat förutsättningar för stabilare kostnadsnivåer framgent. Vidare baseras föreningens ekonomi på löpande intäkter från årsavgifter, vilka tillsammans med vidtagna och planerade justeringar bedöms vara tillräckliga för att täcka föreningens kostnader och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Höjersdal 23:1 och 24:1 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 41 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastighetens adress är Vallgångsvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

**Lägenhetsfördelning**

| 4 r.o.k | Summa |
|---|---|
| 41 | 41 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 10 353 m² |
| Total bostadsarea | 3 854 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 51 276 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 51 276 000 kr |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

**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 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr enligt underhållsplanen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023.

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

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Relining | 2014 |
| Asfaltering | 2016 |
| Dränering | 2018 |
| Tak gemensamhetslokal | 2020 |
| Radonsugning | 2021 |
| Expansionskärl | 2022 |
| Garage och P-plaster | 2022 |
| Takbyte | 2023 |
| Torktumlare | 2024 |
| Cirkulationspump | 2024 |


Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Maria Hall | Ordförande | 2027 |
| Johan Hellström | Ledamot | 2026 |
| Jerker Eklöf | Ledamot | 2026 |
| Caroline Skogslund | Ledamot | 2027 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Charlotte Söderlund | Suppleant | 2026 |
| Stina Carlsson | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---|---|
| Johan Hultman, Next revision AB | Auktoriserad revisor |

| Valberedning |
|---|
| Leif Aspeman |
| Mats Hall |

### 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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.


Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 3 081 | 3 030 | 2 788 | 2 471 | 2 443 |
| Resultat efter finansiella poster* | 496 | 401 | −4 739 | −4 768 | −396 |
| Soliditet %* | −38 | −42 | −44 | −18 | 6 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100 | 99 | 99 | 37 | 99 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 797 | 781 | 721 | 640 | 631 |
| Energikostnad kr/kvm* | 202 | 185 | 147 | 154 | 144 |
| Sparande kr/kvm* | 166 | 157 | 201 | 303 | −63 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 6 477 | 6 556 | 6 635 | 5 326 | 5 405 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 477 | 6 556 | 6 635 | 5 326 | 5 405 |
| Räntekänslighet %* | 8,1 | 8,4 | 9,2 | 8,3 | 8,6 |

## 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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.


Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 359 160 | 476 685 | −8 819 954 | 400 523 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 400 523 | −400 523 |
| Reservering underhållsfond | | 500 000 | −500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | 496 269 |
| **Vid årets slut** | **359 160** | **976 685** | **−8 919 431** | **496 269** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −8 419 432 |
| Årets resultat | 496 267 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −500 000 |
| **Summa** | **−8 423 164** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 8 423 164** |

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



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 080 704 | 3 030 058 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 60 | 180 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 080 764** | **3 030 238** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −1 651 769 | −1 749 430 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −77 592 | −117 276 |
| Personalkostnader | Not 6 | −73 005 | −68 995 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | −193 551 | −181 887 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−1 995 918** | **−2 117 587** |
| **Rörelseresultat** | | **1 084 846** | **912 651** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 11 737 | 15 904 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | −600 316 | −528 032 |
| **Summa finansiella poster** | | **−588 579** | **−512 128** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **496 267** | **400 523** |
| **Årets resultat** | | **496 267** | **400 523** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 16 535 842 | 16 549 268 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 85 823 | 95 448 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **16 621 665** | **16 644 716** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **16 621 665** | **16 644 716** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 20 | 20 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 75 097 | 31 932 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 79 241 | 63 963 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **154 358** | **95 915** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 765 042 | 1 422 471 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 765 042** | **1 422 471** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 919 400** | **1 518 386** |
| **Summa tillgångar** | | **18 541 065** | **18 163 102** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 359 160 | 359 160 |
| Fond för yttre underhåll | | 976 685 | 476 685 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 335 845** | **835 845** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −8 919 432 | −8 819 954 |
| Årets resultat | | 496 267 | 400 523 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−8 423 164** | **−8 419 432** |
| **Summa eget kapital** | | **−7 087 319** | **−7 583 586** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 12 539 566 | 12 195 018 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **12 539 566** | **12 195 018** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 12 423 902 | 13 072 970 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 167 281 | 103 464 |
| Skatteskulder | Not 18 | 18 666 | 18 666 |
| Övriga skulder | Not 19 | 55 239 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 423 730 | 356 571 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **13 088 818** | **13 551 671** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **18 541 065** | **18 163 102** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 1 084 135 | 910 071 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 193 551 | 181 887 |
| | **1 278 397** | **1 091 958** |
| Erhållen ränta | 11 737 | 15 904 |
| Erlagd ränta | −563 882 | −528 761 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **726 252** | **579 100** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −47 246 | −25 818 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 149 782 | 18 174 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **817 591** | **574 036** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i byggnader och mark | −170 500 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | −96 250 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **−170 500** | **−96 250** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −304 520 | −304 520 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−304 520** | **−304 520** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | 342 571 | 173 266 |
| Likvida medel vid årets början | 1 422 471 | 1 249 205 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 765 042 | 1 422 471 |
| Kassa och Bank BR | 1 765 042 | 1 422 471 |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Installationer | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 070 080 | 3 010 056 |
| Rabatter | −600 | −600 |
| Elavgifter | 1 295 | 4 246 |
| Övriga ersättningar, pant och överlåtelse avgifter | 9 929 | 16 356 |
| **Summa nettoomsättning** | **3 080 704** | **3 030 058** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 60 | 180 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **60** | **180** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | 0 | −23 315 |
| Reparationer | −95 598 | −127 786 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −384 570 | −384 570 |
| Försäkringspremier | −65 781 | −61 747 |
| Kabel- och digital-TV | −123 313 | −123 089 |
| Snö- och halkbekämpning | −34 288 | −138 549 |
| Förbrukningsinventarier | −3 170 | −19 444 |
| Vatten | −232 182 | −199 649 |
| Fastighetsel | −144 924 | −60 273 |
| Uppvärmning | −399 576 | −452 119 |
| Sophantering och återvinning | −120 954 | −129 568 |
| Förvaltningsarvode drift | −47 413 | −29 322 |
| **Summa driftskostnader** | **−1 651 769** | **−1 749 430** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −61 611 | −58 051 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 0 | −15 022 |
| Övriga förvaltningskostnader | −1 526 | −18 071 |
| Kreditupplysningar | −1 125 | −4 284 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −7 350 | −18 932 |
| Kontorsmateriel | −161 | 0 |
| Telefon och porto | −438 | 0 |
| Bankkostnader | −2 716 | −2 916 |
| Övriga externa kostnader | −2 666 | 0 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−77 592** | **−117 276** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −57 298 | 0 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | −52 500 |
| Sociala kostnader | −15 707 | −16 495 |
| **Summa personalkostnader** | **−73 005** | **−68 995** |

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

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −183 926 | −181 084 |
| Avskrivning Installationer | −9 625 | −802 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−193 551** | **−181 887** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från bankkonton | 11 197 | 15 707 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 197 |
| Övriga ränteintäkter | 540 | 0 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **11 737** | **15 904** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −600 316 | −526 511 |
| Övriga räntekostnader | 0 | −1 521 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−600 316** | **−528 032** |

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 16 632 355 | 16 632 355 |
| Mark | 6 774 925 | 6 774 925 |
| Anslutningsavgifter | 575 000 | 575 000 |
| | **23 982 280** | **23 982 280** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader, fördelnings mätare IMD | 170 500 | 0 |
| | **170 500** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **24 152 780** | **23 982 280** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −6 858 012 | −6 676 927 |
| Anslutningsavgifter | −575 000 | −575 000 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| | **−7 433 012** | **−7 251 927** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −183 926 | −181 844 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| | **−183 926** | **−181 844** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−7 616 938** | **−7 433 771** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **16 535 842** | **16 549 268** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 9 760 917 | 9 774 343 |
| Mark | 6 774 925 | 6 774 925 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 0 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Småhus | 51 276 000 | 51 276 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **51 276 000** | **51 276 000** |
| *varav byggnader* | *29 792 000* | *29 792 000* |
| *varav mark* | *21 484 000* | *21 484 000* |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer, laddstolpar | 96 250 | 0 |
| | **96 250** | **0** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer, laddstolpar | 0 | 96 250 |
| | **0** | **96 250** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **96 250** | **96 250** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer, laddstolpar | 0 | −802 |
| | **0** | **−802** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | −9 625 | −802 |
| | **−9 625** | **−802** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **0** | **0** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **85 823** | **95 448** |
| **Varav** | | |
| Installationer | 85 823 | 95 448 |

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avgifts- och hyresfordringar | 20 | 20 |
| **Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar** | **20** | **20** |

## Not 13 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 32 472 | 31 932 |
| **Summa övriga fordringar** | **32 472** | **31 932** |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 11 197 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 39 583 | 37 507 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 16 960 | 15 147 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 11 501 | 11 309 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **79 241** | **63 963** |



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Not 15 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 1 094 865 | 594 865 |
| Transaktionskonto | 670 177 | 827 606 |
| **Summa kassa och bank** | **1 765 042** | **1 422 471** |

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 24 963 468 | 25 267 988 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | −228 884 | −304 520 |
| Nästa års lån som ska villkorändras till kreditiinstitut | -12 423 902 | -12 768 450 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **12 539 566** | **12 195 018** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 2,76% | 2027-04-30 | 4 997 334,00 | 0,00 | 228 884,00 | 4 768 450,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,70% | 2028-10-30 | 8 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,55% | 2026-04-30 | 6 920 654,00 | 0,00 | 75 636,00 | 6 845 018,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,13% | 2026-06-01 | 5 350 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 350 000,00 |
| **Summa** | | | **25 267 988,00** | **0,00** | **304 520,00** | **24 963 468,00** |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 12 423 905kr i lån som ska villkorändras under 2026 och 228 884 kr som föreningen ska amortera 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.

## Not 17 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 167 281 | 103 464 |
| **Summa leverantörsskulder** | **167 281** | **103 464** |

## Not 18 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 18 666 | 18 666 |
| **Summa skatteskulder** | **18 666** | **18 666** |


Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Not 19 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 55 239 | 0 |
| **Summa övriga skulder** | **55 239** | **0** |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 87 026 | 50 592 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 2 950 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 4 802 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 34 818 | 6 265 |
| Upplupna värmekostnader | 45 343 | 49 276 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 871 | 9 844 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 241 870 | 237 643 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **423 730** | **356 571** |

| **Not 21 Ställda säkerheter** | **2025-12-31** | **2024-12-31** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 27 725 300 | 27 725 300 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-27.

Årsredovisningen undertecknas, Ort och datum enligt våra elektroniska signaturer

Maria Hall,

Johan Hellström,

Jerker Eklöf,

Caroline Skogslund,

Vår revisionsberättelse har lämnat den dagen som framgår av vår elektroniska signatur.

Next Revision AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor



Dokument-ID 09222115557574090538 Signerat MH, CS, JE, JH1, JH2

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574090538

## Dokument

**Årsredovisning Brf Svampen 2025**
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-03-30 11:03:26 CEST (+0200) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2026-03-31 13:08:30 CEST (+0200)

## Initierare

**Marie-Louise Larsson (ML)**
Riksbyggen
marie-louise.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Maria Hall (MH)**
maria@gavle-service.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britta Maria Hall"
Signerade 2026-03-30 11:12:35 CEST (+0200)

**Carolina Skoglund (CS)**
carolineskoglund1979@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE SKOGLUND"
Signerade 2026-03-30 11:11:28 CEST (+0200)

**Jerker Eklöf (JE)**
jerker.eklof@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN JERKER EKLÖF"
Signerade 2026-03-31 10:46:07 CEST (+0200)

**Johan Hellström (JH1)**
johan.1.hellstrom@hotmail.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN HELLSTRÖM"
Signerade 2026-03-30 13:10:01 CEST (+0200)

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574090538

Johan Hultman (JH2)
johan@nextrev.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olof Kristofer Hultman"
Signerade 2026-03-31 13:08:30 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 BRF Svampen**
Org.nr 785000-2978

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svampen 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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.

***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 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 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.



Penneo document key: 21M9E-B0Z0T-2PNYT-QZRH6-ZOQBA-FU41N

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 BRF Svampen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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



Penneo document key: 21M9E-B0Z0T-2PNYT-QZRH6-ZOQBA-FU41N

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle, datum framgår av elektronisk signatur

Next Revision i Gävle AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor

Penneo document key: 21M9E-B0Z0T-2PNYT-QZRH6-ZOQBA-FU41N

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**Johan Olof Kristofer Hultman**
**Undertecknare**
*Serienummer: e1b7097678c736[…]c3ac9f3622d4d*
*IP: 84.23.xxx.xxx*
*2026-03-31 11:06:11 UTC*



*Penneo dokumentnyckel: 21M9E-B0Z0T-2PNYT-QZRH6-ZOQBA-FU41N*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# 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 skuldtyngd 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.

# BRF Svampen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Svampen 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**