

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 med säte i NACKA org.nr. 714000-2465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten Nacka Tattby 7:1 ägs av föreningen sedan 2012. Fastigheten Nacka Tattby 7:2 upplåts med tomträtt.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
TATTBY 7:1		0 år		1972
TATTBY 7:2	Nacka Kommun	10 år	2034-06-30	1972
Totalt 2 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
473	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	34 063
14	lokaler (hyresrätt)	3 112
416	garage- och parkeringsplatser	0
Totalt 903 objekt		**37 175**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mona Sydow Bäckman	Ordförande	2024-06-11	
Susanne Vestergren	Ledamot	2022-07-04	
Karl David Eiderbrant	Ledamot	2022-07-04	
Jonas Gustafsson	Ledamot	2024-07-04	
Carl Fredrik Ek	Ledamot	2022-07-04	2025-03-23
Veronica Widell	Ledamot	2024-07-04	
John Jonasson	Ledamot	2025-06-05	
Per Forsmark	Ledamot	2022-07-04	2025-03-23
Antoine Hamzo Jensen	Ledamot	2025-06-05	2025-08-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mona Sydow Bäckman, Karl David Eiderbrant, Jonas Gustafsson, Veronica Widell.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Sydow Bäckman, Susanne Vestergren, Karl David Eiderbrant, Jonas Gustafsson, Veronica Widell, John Jonasson.

Revisorer valda vid föreningsstämma: Lennart Palmquist med suppleant Lena Andersson, samt auktoriserad revisor My Bolin, Balansen HB.

Valberedning har varit: Hans Östergren, Katarina Björk och Gösta Wallerius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar, varav 11 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 9%.

Föreningen har en underhållsplan på 50 år som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

- Takbyte är slutfört på två gårdar.
-Sex stycken värmepumpar i tre undercentraler har bytts ut.
-Inflyttning i nr 110 - 111 kunde äntligen ske i juni/juli då återställning efter takbranden blev klar. Komplett stambyte gjordes i byggnaden i samband med återställningen.
-Fortsatt planering av stambyte, och medlemsmöten och extra stämma i samband med denna planering har hållits.
-Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har initierats.
-Störningsjour finns på plats.
-Elavtal har omförhandlats och el upphandlas nu aktivt till fast pris, då priserna är fördelaktiga.
-Omförhandling av lokalers hyreskontrakt klart.
-Skyddsrummen besiktigade och plan för funktion har inletts.
-Nya miljöstationer är upphandlade, installerade och driftsatta. De har fack för alla fraktioner Nacka kommun kräver från år 2027.
-Avtal med HSB angående teknisk och ekonomisk förvaltning har förnyats.
-Fler laddstationer för elbilar har inrättats.
-Cykelrensning i förråden är utförd.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

-Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts
-Löpande förhandlingar med PostNord angående krav på postboxar har skett under året och en överenskommelse har uppnåtts
-Fortsatt kollektiv anslutning bredband har förhandlats fram

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal
Avtal, Leverantör
Ekonomisk- och administrativ förvaltning, HSB
Finansiell förvaltning, HSB
Fastighetsskötsel, HSB
Teknisk förvaltning, HSB
Fastighetsanalys & Underhållsplanering, HSB
Markskötsel, HSB, underentreprenör Azalea
Vinterunderhåll, HSB, underentreprenör Azalea
Elnät högspänning, Nacka Energi
El leverans, Fortum
Trappstädning, Politan Städ
Entrémattor, CWS Boco Sweden AB
Service tvättstugor, Entema
Parkering, Parkit Sweden AB
Bergvärmeanläggning, Ferla (hette tidigare Enstar)
IDM lägenhets el, Techem IMD Sverige AB
Försäkringsmäklare, Söderberg & Partner
Fastighetsförsäkring, Folksam
Serviceavtal Brandsäkerhet, Dafo
Digital TV, Tele 2
Fibernät och underhåll av fibernät, Asedo, underleverantör Open Infra
Bredband, Asedo, underleverantör Internetnord
IT-leverantör till kontoret, hård- och mjukvara, Asedo

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Tidigare utfört underhåll

Årtal	Åtgärd
2022	Takomläggning och fasadbyte förskolan
2022	Takomläggning 5 gårdar (B-F) A-gården bytt tidigare år
2022	Takomläggning tvättstuga 3
2022	Ny belysningsarmatur Bygatan
2022	Reparation och underhåll av undercentraler för värme D-gården
2022	Byte av balkongdörrar - ca 20 st utbytta
2022	Renovering av bastu med digitalt bokningssystem
2022	Ny ugn och frys till förskolan
2022	Bytt rörböjare i förrådsutrymmen källare
2023	Ny undercentral A-gården
2023	Ny underhållsplan framtagen (50 år)
2023	Nytt avtal med förskolan
2023	Nytt parkeringsbolag
2023	Nytt städbolag
2024	Förstudie stambyte
2024	OVK- Obligatorisk ventilationskontroll
2024	Takbyte två av gårdarna
2024	Byte av en undercentral vatten och värme
2024	Studie för installation av solceller genomförd
2024	Garagens standard undersöks
2024	Skyddsrummens prestanda - genomgång inledd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av undercentraler för vatten och värme
- Iordningsställande av miljöstationer med utvidgad sortering enligt Nacka kommuns regelverk
- Stambyte (påbörjas 2027) Fortsatt förberedande arbete inför kommande stambyte
- Fortsatt takbyten enligt plan

Medlemsinformation

Under året har 47 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 602 och under året har det tillkommit 50 och avgått 48 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 604.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	99	123	239	241
Skuldsättning, kr/kvm	6 516	6 235	6 250	6 259	6 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 111	6 805	6 821	6 831	6 856
Räntekänslighet, %	7	7	8	11	11
Energikostnad, kr/kvm	224	221	213	292	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 048	931	868	642	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	84	81	64	69
Totala intäkter, kr/kvm	1 403	1 018	987	923	823
Nettoomsättning, tkr	39 865	35 507	33 272	34 148	30 391
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 221	-3 834	-3 062	2 197	2 556
Soliditet, %	18	18	20	20	20

Se definitioner av nyckeltal i Not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2026 om 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	5 553 354	0	0	5 553 354
Upplåtelseavgifter, kr	766 190	0	0	766 190
Uppskrivningsfond, kr	50 000 000	0	0	50 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	**56 319 544**	**0**	**0**	**56 319 544**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 419 118	-3 834 196	0	-2 415 078
Årets resultat, kr	-3 834 196	3 834 196	-1 221 095	-1 221 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 415 078**	**0**	**-1 221 095**	**-3 636 173**
S:a eget kapital, kr	**53 904 466**	**0**	**-1 221 095**	**52 683 371**

* Styrelsen har beslutat att inte göra någon avsättning till underhållsfond, i enlighet med föreningens stadgar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	-2 415 078
Årets resultat, kr	-1 221 095
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 636 173**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 636 173**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	39 864 996	35 506 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 292 814	2 326 706
Summa Rörelseintäkter		**52 157 810**	**37 833 614**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-35 707 650	-23 877 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 556 552	-1 333 909
Personalkostnader	Not 6	-1 061 892	-1 062 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 790 933	-6 824 566
Övriga rörelsekostnader		-2 279	0
Summa Rörelsekostnader		**-45 119 306**	**-33 098 451**
Rörelseresultat		**7 038 504**	**4 735 163**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	101 648	141 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 361 246	-8 710 970
Summa Finansiella poster		**-8 259 599**	**-8 569 359**
Resultat efter finansiella poster		**-1 221 095**	**-3 834 196**
Resultat före skatt		**-1 221 095**	**-3 834 196**
Årets resultat		**-1 221 095**	**-3 834 196**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	276 636 065	277 210 964
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	173 219	303 148
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 171 598	3 716 121
Summa Materiella anläggningstillgångar		**281 980 882**	**281 230 233**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 300	5 300
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**5 300**	**5 300**
Summa Anläggningstillgångar		**281 986 182**	**281 235 533**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 897	74 760
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 613 581	3 541 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	5 269 883	4 966 524
Summa Kortfristiga fordringar		**17 890 361**	**8 583 225**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 001 069	3 325 783
Summa Kassa och bank		**1 001 069**	**3 325 783**
Summa Omsättningstillgångar		**18 891 430**	**11 909 008**
Summa Tillgångar		**300 877 612**	**293 144 541**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 319 544	6 319 544
Uppskrivningsfond		50 000 000	50 000 000
Summa Bundet eget kapital		**56 319 544**	**56 319 544**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 415 078	1 419 118
Årets resultat		-1 221 095	-3 834 196
Summa Ansamlad förlust		**-3 636 173**	**-2 415 078**
Summa Eget kapital		**52 683 371**	**53 904 466**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	195 178 644	175 988 644
Summa Långfristiga skulder		**195 178 644**	**175 988 644**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 060 000	55 810 000
Leverantörsskulder		1 244 292	1 685 487
Skatteskulder		185 916	27 205
Övriga kortfristiga skulder		60 567	65 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 464 822	5 663 317
Summa Kortfristiga skulder		**53 015 597**	**63 251 431**
Summa Skulder		**248 194 241**	**239 240 075**
Summa Eget kapital och skulder		**300 877 612**	**293 144 541**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 038 504	4 735 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 790 933	6 824 566
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 790 933**	**6 824 566**
Erhållen ränta	72 797	141 611
Erlagd ränta	-8 352 415	-8 747 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**5 549 818**	**2 953 930**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-258 414	-872 221
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 494 665	1 476 439
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 753 080**	**604 218**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 796 739**	**3 558 148**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 541 582	-5 791 696
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 541 582**	**-5 791 696**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 440 000	-560 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 440 000**	**-560 004**
Årets kassaflöde	**6 695 157**	**-2 793 552**
Likvida medel vid årets början	**6 686 951**	**9 480 503**
Likvida medel vid årets slut	**13 382 107**	**6 686 951**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.
Enligt föreningens stadgar erfordras ingen avsättning till yttre fond.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	30 525 443	27 126 003
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	5 174 208	4 601 410
Hyror lokaler	1 785 308	1 935 070
Hyror garage och parkeringsplatser	1 879 157	1 443 800
Hyror förbrukningsbaserad	39 787	16 387
Hyror övrigt	136 501	136 767
Övriga primära intäkter	349 267	248 272
Summa Bruttoomsättning	**39 889 671**	**35 507 709**
Hyresbortfall	-24 675	-800
Summa	**-24 675**	**-800**
Summa Nettoomsättning	**39 864 996**	**35 506 909**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	12 146 500	2 102 409
Övriga sekundära intäkter	146 314	224 297
Summa Övriga rörelseintäkter	**12 292 814**	**2 326 706**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-6 089 035	-6 235 282
	Snö och halk-bekämpning	-381 097	-880 861
	Reparationer	-1 156 921	-1 726 764
	Planerat underhåll	-2 617 661	-384 030
	Försäkringsskador	-12 421 555	-2 395 612
	El	-5 387 755	-5 201 371
	Vatten	-2 921 323	-3 002 324
	Sophämtning	-852 443	-902 037
	Fastighetsförsäkring	-801 944	-601 327
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-966 862	-808 280
	Tomträttsavgäld	-71 250	-83 000
	Kabel-TV	-170 509	-170 424
	Kollektiv anslutning bredband	-663 348	-686 718
	IT-lösning/fiber *	-1 205 947	-799 097
	Summa Driftskostnader	**-35 707 650**	**-23 877 127**

Försäkringsskadorna täcks till den större delen av försäkringsersättningar, se not nummer 3.
*Jämförelseårets siffror vad gällande IT-lösningen omfattar inte ett helt år, då den nya leverantören löste ut den tidigare.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing*	-158 740	-116 560
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-351 059	-181 087
	Administrationskostnader	-489 320	-427 003
	Extern revision	-82 875	-74 500
	Konsultkostnader	-60 069	-169 941
	Medlemsavgifter	-12 490	-13 870
	Föreningsverksamhet	-134 894	-59 468
	Övriga förvaltningskostnader	-267 105	-291 480
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 556 552**	**-1 333 909**

*Wasa Kredit IT-lösning

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6 Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	-18 525	-17 500
Styrelsearvode	-528 036	-529 813
Löner och övriga ersättningar	-287 039	-287 696
Sociala avgifter	-228 292	-225 139
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-2 701
Summa Personalkostnader	**-1 061 892**	**-1 062 849**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	69 600	1 919
Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 048	139 692
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**101 648**	**141 611**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 360 931	-8 709 114
Övriga räntekostnader	-315	-1 856
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-8 361 246**	**-8 710 970**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 372 851	237 297 276
Ingående anskaffningsvärde mark	93 186 220	93 186 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 346 609	17 346 609
Årets investeringar	6 158 385	2 075 575
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**356 064 065**	**349 905 680**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-122 694 716	-115 961 948
Årets avskrivningar	-6 733 283	-6 732 768
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-129 427 999**	**-122 694 716**
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	50 000 000	50 000 000
Årets uppskrivning	0	0
Summa Ackumulerade uppskrivningar	**50 000 000**	**50 000 000**
Utgående redovisat värde	**276 636 065**	**277 210 964**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	435 000 000	407 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 009 000	2 949 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	188 000 000	218 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 132 000	3 356 000
Summa	**638 141 000**	**631 305 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	269 630 600	269 630 600
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**269 630 600**	**269 630 600**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 937 823	1 937 823
	Årets försäljning/utrangering	-247 813	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 690 010**	**1 937 823**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 634 675	-1 542 877
	Årets avskrivningar	-57 650	-91 798
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	175 534	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 516 791**	**-1 634 675**
	Utgående redovisat värde	**173 219**	**303 148**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 716 121	0
	Årets investeringar	7 613 862	3 716 121
	Omklassificering till byggnad	-6 158 385	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**5 171 598**	**3 716 121**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	12 381 039	3 361 168
	Övriga fordringar	232 542	180 773
	Summa Övriga fordringar	**12 613 581**	**3 541 941**

Belopp på avräkningskonto ingår i kassaflödesanalysen

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	880 888	801 944
	Elintäkter	2 263 523	1 970 230
	Försäkringsersättning avs brand	0	1 303 101
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 125 472	891 249
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5 269 883**	**4 966 524**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	32 989	32 782
	Nordea	25 927	25 848
	SBAB	942 153	3 267 153
	Summa Kassa och bank	**1 001 069**	**3 325 783**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,78%	2026-11-12	46 500 000	0
SBAB Bank AB	3,81%	2027-11-12	50 408 000	0
SBAB Bank AB	2,71%	2029-09-13	53 250 000	0
SBAB Bank AB	3,26%	2028-01-19	26 688 474	300 000
SBAB Bank AB	2,78%	2029-09-13	2 000 000	0
Nordea	2,72%	2028-06-21	11 000 000	0
Nordea	3,31%	2028-06-21	52 392 170	260 000
			242 238 644	**560 000**

Långfristig del	195 178 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	560 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 500 000
Kortfristig del	47 060 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	560 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

** Ställda säkerheter** Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut: 269 630 600

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,78%	2026-11-12	46 500 000	0
SBAB Bank AB	3,81%	2027-11-12	50 408 000	0
SBAB Bank AB	2,71%	2029-09-13	53 250 000	0
SBAB Bank AB	3,26%	2028-01-19	26 688 474	300 000
SBAB Bank AB	2,78%	2029-09-13	2 000 000	0
Nordea	2,72%	2028-06-21	11 000 000	0
Nordea	3,31%	2028-06-21	52 392 170	260 000
			242 238 644	**560 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	560 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 500 000
Kortfristig del	47 060 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 000 233	2 589 612
Upplupna räntekostnader	71 765	62 934
Övriga upplupna kostnader	1 392 824	3 010 771
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 464 822**	**5 663 317**

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-16

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.

Mona Sydow Bäckman Karl David Eidebrant Jonas Gustafsson

Veronica Widell Susanne Vestergren John Jonasson

Lennart Palmquist, förtroendevald revisor

My Bolin, auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1
Org.nr. 714000-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557575769250 Signerat LP, MB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

My Bolin

Auktoriserad revisor

Lennart Palmquist

Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557575769250 Signerat LP, MB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mona Sydow Bäckman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:05:41

Karl David Eiderbrant
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 12:44:25

John Jonasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:11:05

Jonas Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:24:42

Veronica Widell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:39:15

Susanne Vestergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 21:40:42

Lennart Palmquist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:10:22

My Bolin
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 19:13:53

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Ljuskärrsberget 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Palmquist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:33:16

My Bolin
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 19:11:20

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -