
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening
Sjösidan i Lund

Org nr: 769635–4419



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sjösidan i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Resultatet beror framförallt på ändrad redovisningsprincip som gör att avskrivningarna blir högre jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat med 304 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 75% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöjungfrun 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 92 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Agronomvägen 2, 4, 6 och 8 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	36	32	20	92

Dessutom tillkommer:

Garage	Garage-elbil	P-platser	Garageplats handikappsplats	Garage MC
41	18	9	4	1



Total tomtarea	6 891 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 312 m ²
Lokaler hyresrätt	1 778 m ²
Årets taxeringsvärde	180 925 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 090 000 kr

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

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan 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. Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Komponentavskrivningar enligt K3

Vid övergången till K3-regelverket 2025 har fastigheten komponentindelats i enlighet med gällande vägledning (FAR). De identifierade komponenternas investeringsbehov enligt komponentutbytesplanen uppgår till 2 228 tkr. Avskrivningarna fördelas över respektive komponenters ekonomiska livslängd och påverkar resultatet jämnt över tid, vilket ger en mer rättvisande bild av fastighetens skick jämfört med tidigare K2-redovisning.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 270 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 33 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 270 tkr (33 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation - filter	2022
Ventilation - filter	2023
Elcentral – ombyggnad och uppsättning av utrustning	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Persson (avgått under året)	Ordförande	2026
Natali Ljunggren	Ordförande	2026
Jörgen Eskilsson	Ledamot	2026
Louise Arnell	Ledamot	2026
Anders Ahlberg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Paulus (avgått under året)	Suppleant	2026
Saber Samadi	Suppleant	2026
Elias Belokozovski Johansson (avgått under året)	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Lindelöf (Sammankallande)	2026
Eva Eskilsson	2026
Per Malmsten	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om att ändra redovisningsprincip till K3, ändringen är gjord per 2025-01-01. Förutom ändringen till K3 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 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 757 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 086	5 876	5 414	4 871	4 881
Rörelsens intäkter	6 087	5 877	5 567	4 901	4 899
Resultat efter finansiella poster*	-546	74	352	43	470
Årets resultat	-546	74	352	43	470
Resultat exkl avskrivningar	1 879	1 455	1 733	1 416	1 834
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 609	379	708	1 016	1 834
Balansomslutning	300 867	301 996	303 364	304 462	306 335
Årets kassaflöde	1 259	-8	218	22	1 466
Soliditet %*	77	76	76	76	75
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	13	8	8	7	167
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	152	75	75	67	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	86	87	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	828	757	676	684
Driftkostnader kr/kvm	256	251	218	239	211
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	256	220	209	230	211
Energikostnad kr/kvm*	166	127	115	122	101
Underhållsfond kr/kvm	317	283	182	64	23
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	133	127	49	-
Sparande kr/kvm*	232	211	223	184	227
Ränta kr/kvm	167	205	170	113	115
Skuldsättning kr/kvm*	8 541	8 669	8 830	9 027	9 420
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 947	11 111	11 317	11 569	12 073
Räntekänslighet %*	12,8	13,4	15,0	17,1	17,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2025-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2026-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 770 000 kr skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 100 000	91 200 000	0	2 290 685	-768 962	74 365
Disposition enl. årsstämmobeslut					74 365	-74 365
Reservering underhållsfond				270 000	-270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-546 342
Vid årets slut	138 100 000	91 200 000	0	2 560 685	-964 597	-546 342

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-694 596
Årets resultat	-546 342
Årets fondreservering enligt stadgarna	-270 000
Summa	-1 510 938

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 510 938

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 085 918	5 875 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 240	1 534
Summa		6 087 158	5 877 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 073 604	-2 031 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-644 237	-609 037
Personalkostnader	Not 6	-146 539	-142 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 425 031	-1 380 625
Summa rörelsekostnader		-5 289 411	-4 163 688
Rörelseresultat		797 747	1 713 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 809	19 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 354 898	-1 658 538
Summa finansiella poster		-1 344 089	-1 639 166
Resultat efter finansiella poster		-546 342	74 365
Årets resultat		-546 342	74 365

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	297 444 656	299 854 687
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	97 500	112 500
Summa materiella anläggningstillgångar		297 542 156	299 967 187
Summa anläggningstillgångar		297 542 156	299 967 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	26 378	17 835
Övriga fordringar	Not 13	32 169	31 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	309 620	280 866
Summa kortfristiga fordringar		368 168	330 348
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 957 107	1 698 552
Summa kassa och bank		2 957 107	1 698 552
Summa omsättningstillgångar		3 325 274	2 028 900
Summa tillgångar		300 867 430	301 996 087



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	229 300 000	229 300 000	
Fond för yttre underhåll	2 560 685	2 290 685	
Summa bundet eget kapital	231 860 685	231 590 685	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-964 596	-768 962	
Årets resultat	-546 342	74 365	
Summa fritt eget kapital	-1 510 938	-694 596	
Summa eget kapital	230 349 747	230 896 089	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 255 000	45 570 000
Summa långfristiga skulder		45 255 000	45 570 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 845 000	24 565 000
Leverantörsskulder		321 773	160 593
Skatteskulder		80 150	81 800
Övriga skulder		121 575	24 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	894 186	697 750
Summa kortfristiga skulder		25 262 683	25 529 998
Summa eget kapital och skulder		300 867 430	301 996 087



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	797 747	1 713 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 425 031	1 380 625
	3 222 778	3 094 156
Erhållen ränta	10 809	19 372
Erlagd ränta	-1 308 777	-1 707 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 924 810	1 406 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-37 820	-20 485
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	406 564	-93 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 293 555	1 292 381
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 035 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 035 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 258 555	-7 619
Likvida medel vid årets början	1 698 552	1 706 172
Likvida medel vid årets slut	2 957 107	1 698 552
Kassa och Bank BR	2 957 107	1 698 552



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	70
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	45
Hiss	Linjär	40
Entrépartier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	30
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 780 032	4 641 024
Hyror, garage	597 365	581 269
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 227	-9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 900	-3 600
Rabatter	0	-250
Vattenavgifter	142 330	142 323
Elavgifter	251 439	202 175
Kabel-tv-avgifter	242 880	242 880
Övriga ersättningar	51 006	43 471
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Summa nettoomsättning	6 085 918	5 875 685

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 240	1 534
Summa övriga rörelseintäkter	1 240	1 534

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-253 925
Reparationer	-57 093	-58 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 250	-40 900
Försäkringspremier	-88 260	-78 800
Kabel- och digital-TV	-239 921	-237 849
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 477	-15 990
Serviceavtal	-19 094	-18 982
Obligatoriska besiktningar	-10 310	-23 998
Bevakningskostnader	-31 920	-29 115
Snö- och halkbekämpning	-43 747	-49 203
Förbrukningsinventarier	-21 946	-24 315
Vatten	-340 038	-227 426
Fastighetsel	-676 562	-566 865
Uppvärmning	-326 557	-231 351
Sophantering och återvinning	-145 416	-152 284
Förvaltningsarvode drift	-31 012	-21 766
Summa driftskostnader	-2 073 604	-2 031 359



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-534 053	-513 009
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-42 081	-26 617
Kreditupplysningar	-54	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 400	-23 922
Telefon och porto	-4 938	-1 235
Medlems- och föreningsavgifter	-7 590	-7 590
Bankkostnader	-3 605	-3 670
Övriga externa kostnader	-4 391	-18 785
Summa övriga externa kostnader	-644 237	-609 037

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-111 720	-108 870
Sociala kostnader	-34 819	-33 797
Summa personalkostnader	-146 539	-142 667

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 410 031	-1 365 625
Avskrivning Installationer	-15 000	-15 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 425 031	-1 380 625

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 780	19 285
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	126
Övriga ränteintäkter	-155	-39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 809	19 372

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 354 576	-1 658 203
Övriga räntekostnader	-322	-335
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 354 898	-1 658 538

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 875 000	163 875 000
Mark	142 125 000	142 125 000
	306 000 000	306 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 000 000	306 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 145 313	-4 779 688
	-6 145 313	-4 779 688
Årets avskrivningar/utrangering		
Årets avskrivning byggnader	-2 410 031	-1 365 625
	-2 410 031	-1 365 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 555 344	-6 145 313
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 444 656	299 854 687
Varav		
Byggnader	155 319 656	157 729 687
Mark	142 125 000	142 125 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	177 000 000	173 000 000
Lokaler	3 925 000	4 090 000
Totalt taxeringsvärde	180 925 000	177 090 000
<i>varav byggnader</i>	<i>151 925 000</i>	<i>143 090 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>34 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	150 000	150 000
	150 000	150 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 000	150 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-37 500	-22 500
	-37 500	-22 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-15 000	-15 000
	-15 000	-15 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 500	-37 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 500	112 500
Varav		
Installationer	97 500	112 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 757	-786
Kundfordringar	18 621	18 621
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 378	17 835

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 169	31 647
Summa övriga fordringar	32 169	31 647

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 062	88 260
Förutbetalda driftkostnader	8 404	7 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 068	133 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 689	39 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 398	11 694
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 620	280 866

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 886 827	626 047
Transaktionskonto	1 070 280	1 072 506
Summa kassa och bank	2 957 107	1 698 552

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	69 100 000	70 135 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-770 000	-1 300 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-23 075 000	-23 265 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 255 000	45 570 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,35%	2026-12-01	23 555 000,00	0,00	240 000,00	23 315 000,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2027-09-01	23 265 000,00	0,00	530 000,00	22 735 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2028-06-01	23 315 000,00	0,00	265 000,00	23 050 000,00
Summa			70 135 000,00	0,00	1 035 000,00	69 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 23 845 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 770 000 kr löpande amortering och resterande 23 075 000 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 45 255 000 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 66 285 000 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 115	21 077
Upplupna räntekostnader	87 637	41 516
Upplupna driftskostnader	20 075	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 977	0
Upplupna elkostnader	64 654	71 493
Upplupna vattenavgifter	28 297	8 651
Upplupna värmekostnader	60 903	36 288
Upplupna kostnader för renhållning	11 352	12 311
Upplupna revisionsarvoden	11 937	0
Upplupna styrelsearvoden	64 620	61 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 125	13 847
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	484 494	430 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894 186	697 750

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	77 000 000	77 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 1 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Natali Ljunggren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Louise Arnell,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

~~Michael Persson~~, Suppleant Saber Samadi träder in
istället

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Eskilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Ahlberg,

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557574443670

Document

Årsredovisning 2025 - Brf Sjösidan i Lund

Main document

24 pages

Initiated on 2026-04-02 07:39:58 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2026-04-09 07:35:01 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Natali Ljunggren (NL)

nataliljunggren@live.com



The name returned by Swedish BankID was "Charlotte Natali Ljunggren"

Signed 2026-04-08 13:42:17 CEST (+0200)

Louise Arnell (LA)

louise.arnell@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Louise Sofia Maria Arnell"

Signed 2026-04-03 07:28:40 CEST (+0200)

Jörgen Eskilsson (JE)

jorgen@ptkeskilsson.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS ÅKE JÖRGEN ESKILSSON"

Signed 2026-04-02 09:20:13 CEST (+0200)

Anders Ahlberg (AA)

anders.ahlberg@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Anders Bertil Michael Ahlberg"

Signed 2026-04-02 07:56:46 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574443670

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2026-04-09 07:35:01 CEST (+0200)

Saber Samadi (SS)
saber_samadi@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "SABER
MOHAMMAD SAMADI"
Signed 2026-04-02 11:34:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund

Org.nr 769635-4419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Lund för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-09 05:34:03 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 705c2dbe-92f4-4818-98a6-f3abe332dfca

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 22 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.

Bostadsrättsförening Sjösidan i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Sjösidan i Lund i
samarbete med Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

