

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Cederträdet
Organisationsnummer: 762500-1255





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Cederträdet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 721 117 kr.

Årets resultat uppgår till 576 tkr vilket var 70 tkr bättre än budget. Resultatet är i nivå med föregående år. Driftkostnaderna har ökat men har kompensrats av lägre räntekostnader. Resultatet är mycket tillfredsställande. Avgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2024.

Underhållsfonden är större än det förväntade underhållsbehovet de kommande 30 åren.

Föreningens kassalikviditet uppgår till 119%. Kassalikviditeten bör överstiga 100% för att täcka de kortsiktiga skulderna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 547 tkr. Resultatet före avskrivningar uppgår således till 2 123 tkr.

Föreningen har under året investerat i en ny samlingslokal och ett nytt motionsrum.

Ett nytt avtal har tecknats med Telia om bredbands- och TV-tjänster till ett förmånligare pris.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cedern 24 Vänersborgs kommun. På fastigheten finns två byggnader med 104 lägenheter samt 16 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Kronogatan 46-48 i Vänersborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

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

Föreningen är momsregistrerad för garageplatser och p-platser som hyrs ut till externa hyresgäster samt för IMD.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	8
2 rum och kök	22
3 rum och kök	50
4 rum och kök	2
5 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	91
Antal p-platser	11
Miljöhus	1

Total tomtarea	6 921 m ²
Total bostadsarea	7 880 m ²
Total lokalarea	504 m ²

Årets taxeringsvärde	83 033 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 496 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissar	Curator Hiss AB
Kabel-TV, telefoni och bredband	Telia
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fågelavtal	Anticimex
Elavtal	Vattenfall/Bixia
Fjärrvärme	Vattenfall

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 223 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 uppdaterades hösten 2025. De kommande 30 årens underhållsbehov uppskattas till 6 430 tkr eller 214 tkr per år. Underhållsfonden uppgår idag till 7 919 tkr vilket klart överstiger det beräknade underhållsbehovet. Styrelsen föreslår därför att vi bara sätter av 20 tkr till underhållsfonden i årets bokslut. Förslaget är avstämt med revisorerna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stam- och badrumsrenovering	2007	Ersatt komponent
Byte av fönster och fönsterdörrar	2014-2015	Ersatt komponent
Byte lgh-dörr samt nytt låssystem	2017	603 tkr har aktiverats
Hissbyte, etapp 1	2018	2 835 tkr har aktiverats
Hissbyte, etapp 2	2019	2 835 tkr har aktiverats
Garageventilation	2021	20% underhåll, 80% aktiverat
Entrépartier	2022	Aktiverats
Garageportar	2023	Underhåll
Installationer	2024	Aktiverat
Luftavfuktare	2025	Aktiverats

Planerat underhåll

Inga stora planer för underhåll de kommande åren.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Darefelt	Ordförande	2026
Thore Sahlin	Vice ordförande och sekreterare	2026
Jan-Erik Ehne	Ledamot	2027
Anita Wahlqvist	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingegerd Almén	Suppleant	2026
Jan Olov Lönvqvist	Suppleant	2027
Leif Boman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Petra Weiler	Auktoriserad revisor	2026
Björn Hård af Segerstad	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Nilsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Legnehed	2026
Gudrun Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under året

Föreningen har investerat i en ny föreningslokal, gjort en extra amortering på 3031 tkr samt tagit beslut om nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 787 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 224	7 232	7 050	6 854	6 770
Resultat efter finansiella poster*	575	616	1 463	1 795	1 442
Soliditet %*	42	39	37	38	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	858	842	805	795
Energikostnad kr/kvm*	215	203	198	183	183
Sparande kr/kvm*	253	264	346	361	342
Skuldsättning kr/kvm*	2 935	3 381	3 466	3 124	3 196
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 123	3 597	3 688	3 324	3 400
Räntekänslighet %*	3,6	4,2	4,4	4,1	4,3

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	924 962	7 919 133	9 147 213	616 208
Disposition enl. årsstämmobeslut			616 208	-616 208
Reservering underhållsfond		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				576 064
Vid årets slut	924 962	7 939 133	9 743 421	576 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 763 421
Årets resultat	576 064
Årets fondreservering enligt stadgarna	-20 000
Summa	10 319 485

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 319 485**

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	7 237 159	7 222 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 011	17 361
Summa		7 239 170	7 240 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 960 202	-2 876 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 097 015	-1 034 423
Personalkostnader	Not 6	-178 721	-153 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 547 401	-1 552 104
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-48 817
Summa rörelsekostnader		-5 783 339	-5 665 462
Rörelseresultat		1 455 831	1 574 891
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 232	6 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 602	83 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 599	-1 048 997
Summa finansiella poster		-879 765	-958 683
Resultat efter finansiella poster		576 064	616 208
Årets resultat		576 064	616 208
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-20 000	-168 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		0	43 396
		-20 000	-124 604
Resultat efter fondförändring		556 064	491 604



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 500 622	43 031 872
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	117 365	90 642
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 173 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 791 511	43 122 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	260 000	260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 000	260 000
Summa anläggningstillgångar		43 051 511	43 382 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	81 563	120 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	373 437	400 985
Summa kortfristiga fordringar		455 000	521 165
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	3 450 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 124 559	509 620
Summa kassa och bank		2 124 559	509 620
Summa omsättningstillgångar		2 579 559	4 480 785
Summa tillgångar		45 631 069	47 863 299



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	924 962	924 962	
Fond för yttre underhåll	7 939 133	7 919 133	
Summa bundet eget kapital	8 864 095	8 844 095	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 743 421	9 147 213	
Årets resultat	576 064	616 208	
Summa fritt eget kapital	10 319 485	9 763 421	
Summa eget kapital	19 183 580	18 607 516	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 560 000	20 631 265
Summa långfristiga skulder		14 560 000	20 631 265
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 046 265	7 710 913
Leverantörsskulder		629 857	202 076
Skatteskulder		35 288	16 737
Övriga skulder		306 970	65 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	869 109	628 995
Summa kortfristiga skulder		11 887 429	8 624 519
Summa eget kapital och skulder		45 631 069	47 863 299



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 456 522	1 574 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 547 401	1 552 104
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		48 817
Utdelningar	7 232	6 850
	3 011 155	3 182 662
Erhållen ränta	67 559	83 464
Erlagd ränta	-1 056 884	-1 056 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 021 830	2 209 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	86 025	569 493
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 009 395	-491 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 117 250	2 286 970
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-10 358 989
Investeringar i inventarier	-42 875	-111 496
Investeringar i pågående byggnation	-1 173 523	9 218 036
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 216 398	-1 252 449
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 735 913	-719 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 735 913	-719 720
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 835 061	314 800
Likvida medel vid årets början	3 959 620	3 644 820
Likvida medel vid årets slut	2 124 559	3 959 620

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 aviserar 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 och grund	Linjär	109
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	Slutavskriven
Värme och sanitet	Linjär	Slutavskriven
El	Linjär	90
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	75
Fasader	Linjär	Slutavskriven
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	75
Yttertak	Linjär	90
Ventilation	Linjär	Slutavskriven
Transport (hiss)	Linjär	40
Styr- och övervakning	Linjär	75
Restpost	Linjär	Slutavskriven
Balkongrenovering	Linjär	36
Stam-och badrumsrenovering	Linjär	46
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Garageventilation	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20
Stuprör	Linjär	25
Solceller	Linjär	30
Tak	Linjär	40
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5-15

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	6 199 008	6 199 008
Hyror, lokaler	64 288	81 876
Hyror, garage	331 113	331 935
Hyror, p-platser	2 604	2 604
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 659	-38 928
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 407	-2 938
Elavgifter	355 384	335 934
Kabel-tv-avgifter	240 864	240 864
Gemensamhetslokal	20 800	21 800
Pantförskrivning, överlåtelse, andrahandsuthyrning	19 439	17 354
Laddstolpar	13 440	13 600
Övriga sidointäkter	16 285	19 883
Summa nettoomsättning	7 237 159	7 222 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 011	17 361
Summa övriga rörelseintäkter	2 011	17 361

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-43 931
Reparationer	-223 233	-287 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 626	-188 480
Försäkringspremier	-85 806	-77 642
Kabel- och digital-TV	-292 490	-292 380
Återbäring från Riksbyggen	2 900	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 713	-4 186
Serviceavtal	-15 253	-25 837
Obligatoriska besiktningar	-77 279	-49 140
Snö- och halkbekämpning	-31 688	-48 450
Förbrukningsinventarier	-75 885	-10 645
Vatten	-348 639	-289 426
Fastighetsel	-329 420	-336 394
Uppvärmning	-1 118 370	-1 072 106
Sophantering och återvinning	-110 708	-126 525
Förvaltningsarvode drift	-54 993	-25 102
Summa driftskostnader	-2 960 202	-2 876 967

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-962 065	-924 560
Lokalkostnader	-2 611	-3 138
Arvode, yrkesrevisorer	-35 994	-28 165
Övriga förvaltningskostnader	-53 711	-46 336
Kreditupplysningar	-164	-554
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 522	-14 039
Representation	-3 376	0
Kontorsmateriel och trycksaker	-8 362	-4 688
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-43	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-6 364	-7 946
Övriga externa kostnader	-916	-110
Summa övriga externa kostnader	-1 097 015	-1 034 423

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-81 350	-83 993
Sammanträdesarvoden	-63 492	-47 740
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 994	0
Sociala kostnader	-25 885	-21 419
Summa personalkostnader	-178 721	-153 152

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 531 250	-1 506 692
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-24 558
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 002	0
Avskrivning Installationer	-11 150	-20 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 547 401	-1 552 104

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-48 817
Summa övriga rörelsekostnader	0	-48 817

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 232	6 850
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 232	6 850

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 487 180	8 669 700
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	46 282 239	46 282 239
Markanläggning	1 500 000	1 500 000
Garageventilation	520 000	520 000
Entrépartier	2 250 000	2 250 000
Tak	6 130 000	0
Solceller	3 615 036	0
Stuprör hängrännor	613 953	0
	70 247 183	60 070 714
Årets anskaffningar		
Solceller	0	3 615 036
Tak	0	5 603 000
Stuprör hängrännor	0	613 953
Tak	0	527 000
	0	10 358 989
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering byggnader, yttertak	0	-182 520
	0	-182 520
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 247 183	70 247 183



Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-7 182 794	-7 267 860
Standardförbättringar	-17 913 483	-16 862 479
Markanläggningar	-1 500 000	-1 500 000
Garage ventilation	-67 600	-46 800
Entrépartier	-253 125	-140 625
Tak	-153 250	0
Solceller	-120 501	0
Stuprör hängrännor	-24 558	0
	-27 215 311	-25 817 765

Årets avskrivningar

Byggnader	-48 240	-48 637
Standardförbättringar	-1 051 400	-1 051 004
Garageventilation	-20 800	-20 800
Entrépartier	-112 500	-112 500
Tak	-153 250	-153 250
Solceller	-120 501	-120 501
Stuprör hängrännor	-24 558	-24 558
	-1 531 249	-1 531 250

Återförda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering byggnader, yttertak	0	133 703
---------------------------------	---	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-28 746 560 **-27 215 311**

Restvärde enligt plan vid årets slut

41 500 623 **43 031 872**

Varav

Byggnader	1 697 496	1 353 203
Mark	848 775	848 775
Standardförbättringar	26 876 006	28 319 939
Garageventilation	431 600	452 400
Entrépartier	1 884 375	1 996 875
Tak	5 823 500	5 976 750
Solceller	3 374 034	3 494 535
Stuprör hängrännor	564 837	589 395

Taxeringsvärden

Bostäder	81 600 000	82 600 000
Lokaler	1 433 000	1 896 000

Totalt taxeringsvärde

83 033 000 **84 496 000**

varav byggnader

63 433 000 *60 751 000*

varav mark

19 600 000 *23 745 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Elbilsladdare	111 496	0
	111 496	0
Årets anskaffningar		
Avfuktare	42 875	
Elbilsladdare	0	111 496
	154 371	111 496
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-20 854	0
	-20 854	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 152	-20 854
	-37 006	-20 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 365	90 642
Varav		
Maskiner och inventarier	117 365	90 642

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	9 218 036
Årets förändring		
Föreningslokal	1 173 523	0
Omklassificering till byggnad	0	-9 218 036
Vid årets slut	1 173 523	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	260 000	260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	260 000	260 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 563	80 448
Momsfordringar	0	39 732
Summa övriga fordringar	81 563	120 180

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 043	0
Förutbetalda försäkringspremier	92 389	81 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 797	240 516
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	73 094
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 207	5 882
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 437	400 985

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristigfristig placering SBAB	0	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar	0	3 500 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	7 600	16 725
Bankmedel SBAB	1 329 363	3 512 985
Transaktionskonto Swedbank	787 596	429 910
Summa kassa och bank	2 124 559	3 959 620

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 606 265	28 342 178
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-719 720
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 726 265	-6 991 193
Långfristig skuld vid årets slut	14 560 000	20 631 265

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,51%	2025-09-25	7 031 193,00	-4 000 000,00	3 031 193,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-03-30	2 985 985,00	0,00	279 720,00	2 706 265,00
SWEDBANK	4,62%	2026-09-25	7 200 000,00	0,00	180 000,00	7 020 000,00
SWEDBANK	1,51%	2027-01-25	7 775 000,00	0,00	100 000,00	7 675 000,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2027-09-30	0,00	4 000 000,00	25 000,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-09-30	3 350 000,00	0,00	120 000,00	3 230 000,00
Summa			28 342 178,00	0,00	3 735 913,00	24 606 265,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som ska villkors ändras under nästa räkenskapsår, *därför redovisar vi 9 726 265kr i lån om 2 985 985 kr (SHB) och lån om 7 200 00 kr (Swedbank) som kortfristig skuld.* Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 280 000kr. Resterande skuld 13 280 000 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	11 372	93 965
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 669	0
Upplupna elkostnader	58 913	58 760
Upplupna värmekostnader	147 326	141 954
Upplupna revisionsarvoden	30 450	24 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 008	1 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 121	309 115
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	869 109	628 995

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 015 000	31 015 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har nya stadgar registrerats.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknas,
Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Göran Darefelt

Thore Sahlin

Anita Wahlqvist

Jan-Erik Ehne

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

RevisorsCentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557576186522

Dokument

213038 Årsredovisning

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-04-23 08:36:21 CEST (+0200) av Pia

Simonsson (PS)

Färdigställt 2026-04-27 13:57:34 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)

Riksbyggen

pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Göran Darefelt (GD)

goran.darefelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Thure Göran Darefelt"

Signerade 2026-04-23 09:25:27 CEST (+0200)

Anita Wahlqvist (AW)

anita.wahlqvist1074@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANITA WAHLQVIST"

Signerade 2026-04-25 07:23:47 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"

Signerade 2026-04-23 12:19:39 CEST (+0200)

Petra Weiler (PW)

petra.weiler@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger
Petra Christina Weiler"

Signerade 2026-04-27 13:57:34 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576186522

Thore Sahlin (TS)
thore@sahlinsgebit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORE SAHLIN"
Signerade 2026-04-23 08:46:32 CEST (+0200)

Jan-Erik Ehne (JE)
jan-erik@botered.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Erik Ehne"
Signerade 2026-04-24 12:38:17 CEST (+0200)

Björn Hård af Segerstad (BHAs)
bjorn.hard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN HÅRD AF SEGERSTAD"
Signerade 2026-04-25 12:51:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet

Org.nr 762500-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revis-

ionssed 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 på 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Cederträdet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Björn Hård af Segerstad
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

BJÖRN HÅRD AF SEGERSTAD

Förtroendevald revisor

Serienummer: bc67e4ea0e4056[...]6918cba06687f

IP: 217.210.xxx.xxx

2026-04-27 06:32:24 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-27 11:57:11 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetssel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

RBF Cederträdet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Cederträdet 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

