

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Järnvägsknuten i Harlösa
Org nr: 716438-9525

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Järnvägsknuten i
Harlösa får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30. Föreningen har sitt säte i Eslöv kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Det beror främst på ökade intäkter i form av avgiftshöjningar.

I resultatet ingår avskrivningar med 143 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Harlösa 44:221 i Eslövs kommun med 17 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Ävågen i Harlösa.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	6

Total tomtarea	6 230 m ²
Total bostadsarea	1 567 m ²
Total garagearea	162 m ²

Årets taxeringsvärde	17 826 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 826 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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.

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 54 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 622 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 622 tkr (360 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Broman	Ordförande	2025
Bo Svensson	Sekreterare – <i>bortgången</i>	2025
Lisbeth Andersson	Vice ordförande	2026
Elias Andersson	Ledamot	2026
Konrad Noga	Ledamot	2026
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Scherman	Suppleant	2025
Mateusz Szarwark	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2025
Carolina Larsson	Förtroendevald revisor	2025
David Pigou	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Knut Winther	2025
Margareta Svensson (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit ett beslut om att gå över och redovisa enligt K3 från och med 2025-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

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

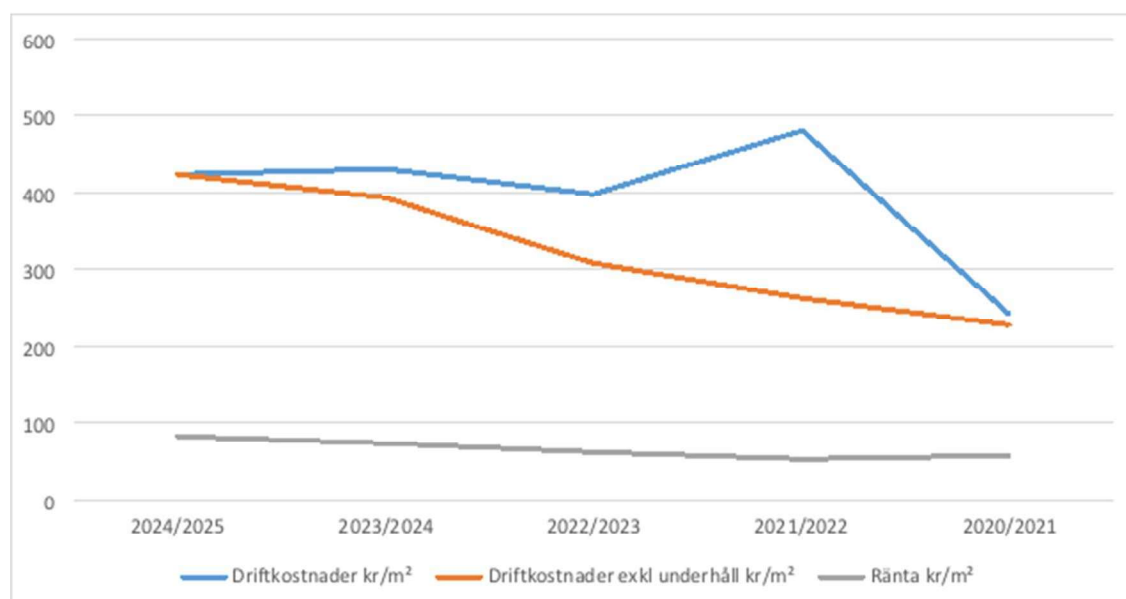
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 253	1 162	1 081	1 056	1 061
Resultat efter finansiella poster*	147	113	83	-61	216
Soliditet %*	37	35	30	28	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	765	710	658	642	648
Energikostnad kr/kvm*	110	66	64	52	43
Sparande kr/kvm*	168	182	211	247	220
Skuldsättning kr/kvm*	2 554	2 623	3 069	3 427	3 494
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 818	2 894	3 386	3 782	3 855
Räntekänslighet %*	3,7	4,1	5,1	5,9	5,9

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 591 000	2 133 896	-1 264 992	112 672
Disposition enl. årsstämmobeslut			112 672	-112 672
Reservering underhållsfond		622 000	-622 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				147 133
Vid årets slut	1 591 000	2 755 896	-1 774 320	147 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 152 320
Årets resultat	147 133
Årets fondreservering enligt stadgarna	-622 000
Summa	-1 627 187

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -1 627 187

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 253 291	1 161 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	5 702
Summa rörelseintäkter		1 253 531	1 167 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-680 751	-671 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 317	-105 174
Personalkostnader	Not 6	-40 968	-40 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-143 310	-143 310
Summa rörelsekostnader		-988 346	-960 466
Rörelseresultat		265 185	207 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 238	18 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-127 290	-112 835
Summa finansiella poster		-118 052	-94 497
Resultat efter finansiella poster		147 133	112 672
Årets resultat		147 133	112 672



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 255 216	6 389 126
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	69 713	79 114
Summa materiella anläggningstillgångar		6 324 930	6 468 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		6 350 430	6 493 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	44	44
Övriga fordringar	Not 14	2 911	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	38 853	39 355
Summa kortfristiga fordringar		41 808	42 254
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 047 263	776 861
Summa kassa och bank		1 047 263	776 861
Summa omsättningstillgångar		1 089 071	819 115
Summa tillgångar		7 439 501	7 312 855



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 591 000	1 591 000	
Fond för yttre underhåll	2 755 896	2 133 896	
Summa bundet eget kapital	4 346 896	3 724 896	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 774 320	-1 264 992	
Årets resultat	147 133	112 672	
Summa fritt eget kapital	-1 627 187	-1 152 320	
Summa eget kapital	2 719 709	2 572 576	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 127 000	2 845 000
Summa långfristiga skulder		4 127 000	2 845 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		288 354	1 690 606
Leverantörsskulder		48 173	23 102
Skatteskulder		73 408	40 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	182 856	140 649
Summa kortfristiga skulder		592 791	1 895 279
Summa eget kapital och skulder		7 439 501	7 312 855



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	265 185	207 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	143 310	143 310
	408 495	350 478
Erhållen ränta	9 238	18 339
Erlagd ränta	-125 735	-112 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 998	256 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	446	64 876
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	98 210	-201 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 654	120 004
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-120 252	-770 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 252	-770 252
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	270 402	-650 248
Likvida medel vid årets början	776 861	1 427 109
Likvida medel vid årets slut	1 047 263	776 861



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 176 120	1 089 034
Hyror, garage	42 840	39 720
Hyror, p-platser	8 568	7 920
Kabel-tv-avgifter	22 848	22 848
Övriga ersättningar	2 915	2 411
Summa nettoomsättning	1 253 291	1 161 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	5 582
Övriga rörelseintäkter	240	120
Summa övriga rörelseintäkter	240	5 702

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-58 256
Reparationer	-67 134	-164 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 695	-133 695
Samfällighetsavgifter	-13 144	-5 415
Försäkringspremier	-30 314	-26 215
Kabel- och digital-TV	-30 940	-27 600
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Serviceavtal	-25 246	0
Obligatoriska besiktningar	-38 477	-26 250
Snö- och halkbekämpning	-21 438	-18 878
Statuskontroll	0	-2 494
Förbrukningsinventarier	0	-885
Vatten*	-171 950	-94 888
Fastighetsel	-18 230	-19 061
Sophantering och återvinning	-41 858	-43 479
Förvaltningsarvode drift	-88 725	-50 439
Summa driftskostnader	-680 751	-671 473

* Högre vattenförbrukning pga. vattenavräkning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-90 052	-87 513
Lokalkostnader	-600	-600
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 773	-2 100
Kreditupplysningar	0	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 870	-2 411
Kontorsmateriel	-3 634	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 428	0
Bankkostnader	-2 472	-2 491
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-123 317	-105 174

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-31 033	-28 346
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-7 435	-9 663
Summa personalkostnader	-40 968	-40 509



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-119 993	-119 993
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 917	-13 917
Avskrivning Installationer	-9 400	-9 400
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-143 310	-143 310

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 138	17 778
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	33
Övriga ränteintäkter	56	527
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 238	18 339

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-127 290	-112 811
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-24
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 290	-112 835



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	16 499 000	16 499 000
Mark	950 000	950 000
Tillkommande utgifter	504 713	504 713
	17 953 713	17 953 713
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 953 713	17 953 713

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 157 291	-11 037 298
Tillkommande utgifter	-407 296	-393 380
	-11 564 587	-11 430 678

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-119 993	-119 993
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 917	-13 917
	-133 909	-133 909

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 698 497** **-11 564 587****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 255 216** **6 389 126****Varav**

Byggnader	5 221 716	5 341 709
Mark	950 000	950 000
Tillkommande utgifter	83 500	97 417

Taxeringsvärden

Småhus	17 826 000	17 826 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**17 826 000** **17 826 000***varav byggnader**13 372 000* *13 372 000**varav mark**4 454 000* *4 454 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 365	64 365
Installationer	153 900	153 900
	218 265	218 265
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 265	218 265
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 365	-64 365
Installationer	-74 786	-65 386
	-139 151	-129 751
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 400	-9 400
	-9 400	-9 400
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-64 365	-64 365
Installationer	-84 187	-74 786
	-148 552	-139 151
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 713	79 114
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	69 713	79 114

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	25 500	25 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	25 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	44	44
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	44	44

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 911	2 855
Summa övriga fordringar	2 911	2 855

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 015	14 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 838	22 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 853	39 355

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	296 625	287 488
Transaktionskonto	750 638	489 373
Summa kassa och bank	1 047 263	776 861

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 415 354	4 535 606
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	– 168 102	–1 640 606
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	– 120 252	–50 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 127 000	2 845 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,19%	2025-08-28	260 606,00	0,00	46 252,00	214 354,00
SWEDBANK	4,34%	2026-08-25	1 375 000,00	0,00	50 000,00	1 325 000,00
SWEDBANK	2,83%	2026-08-25	1 380 000,00	0,00	24 000,00	1 356 000,00
SWEDBANK	1,61%	2030-05-24	1 520 000,00	0,00	0,00	1 520 000,00
Summa			4 535 606,00	0,00	120 252,00	4 415 354,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 252 kr på lånen varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån förfaller inom fem år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	9 616	8 061
Upplupna elkostnader	938	885
Upplupna vattenavgifter	13 239	8 719
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Upplupna styrelsearvoden	28 650	26 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 814	60
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 099	85 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 856	140 649

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	15 858 000	15 858 000



Styrelsens underskrifter

Harlösa 2025-

Carina Broman

Elias Andersson

Lisbeth Andersson

Konrad Noga

Charlotte Andersson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Harlösa 2025 -

Carolina Larsson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025 –

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557558992874

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 Brf Järnvägsknuten för
signering
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-10-06 11:43:04 CEST (+0200) av Charlotte
Andersson (CA)
Färdigställt 2025-10-27 10:37:37 CET (+0100)

Signerare

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ellinor Charlotte Sofie Andersson"
Signerade 2025-10-06 12:23:05 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2025-10-27 10:37:37 CET (+0100)

Carina Broman (CB)
carina.broman.a@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA BROMAN"
Signerade 2025-10-06 15:13:45 CEST (+0200)

Elias Andersson (EA)
treangar@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ELIAS ANDERSSON"
Signerade 2025-10-06 11:44:52 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558992874

Konrad Noga (KN)
konradnoga@o2.pl



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KONRAD NOGA"
Signerade 2025-10-14 22:48:05 CEST (+0200)

Lisbeth Andersson (LA)
lotus.jan.erik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN
LISBETH ANDERSSON"
Signerade 2025-10-06 11:47:33 CEST (+0200)

Carolina Larsson (CL)
eldorad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carolina Linnéa Michaela Larsson"
Signerade 2025-10-26 07:24:25 CET (+0100)

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 Järnvägsknuten i Harlösa

Org.nr 716438-9525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Järnvägsknuten i Harlösa för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Järnvägsknuten i Harlösa för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 daterat digitalt

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>

2025-10-27 09:36:41 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 707d3be1-407e-4db0-bc49-e63ccf93d186

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Järnvägsknuten i Harlösa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Järnvägsknuten i Harlösa i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

