

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Korseberg Park
Org. nr: 769633-2159

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Korseberg Park får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-10. Nuvarande stadgar registrerades 2025-09-10.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 26%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 510% till 400%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vänersborg Strandberidaren 2 med adress Bryggvägen 1-14 i Vänersborg. På fastigheten finns 13 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 2017-2018, slutbesiktning gjordes i januari 2019.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Kostnaden för drift och skötsel fördelas enligt andelstal.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	30	16	52

Dessutom tillkommer

P-plats med tak*	Besöksplatser
52	28

* med laddare/motorvärmare

Total tomtarea 48 056 m²

Total bostadsarea 4 234 m²

Årets taxeringsvärde 80 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 400 000 kr

Taxeringsvärdet skiljer sig från föregående år. Marken har tidigare varit feltaxerad och Skatteverket har efter en omprövning rättat fastighetstaxeringsbeslutet för 2022 och 2025.

Riksbyggen 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 är delaktig i Korseberg samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inklusive planteringar, gångvägar, bryggor, körväg, lekplats och grillplats m.m.

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 63 tkr och planerat underhåll för 58 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 under hösten 2025. Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 30 433 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 014 tkr (293 kr/ m²). Av detta är 831 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 183 tkr/år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 702 tkr (166 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av filter, ventilation	2021, 2022,2023,2024
Plattläggning	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av filter, rensning av ventilation och OVK	33 623
Byte av cirkulationspump	24 830

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Melcker	Ordförande	2026
Eli Sjöberg	Sekreterare	2026
Annie Johansson	Vice ordförande	2027
Birgitta Eklund	Ledamot	2027
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2027
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2026
Huvudansvarig Louise Ekström		
Lars Melin	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Utsedd av
Stämman

Valberedning	Utsedd av	
Ingvar Onsjö	Stämman	Avgått 2025-05-22
Zdenko Petrusic	Stämman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från och med 25-01-01 börjat redovisa enligt regelverket K3. Det innebär bland annat att byggnader (och andra anläggningstillgångar) delas upp i olika komponenter (t.ex. tak, fasad, hissar) som skrivs av baserat på sin individuella livslängd, istället för en samlad avskrivning. Föreningen har antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja avgiften med 3% från 2026-02-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 776 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning* i tkr	4 112	4 019	3 816	3 264	3 247
Resultat efter finansiella poster* i tkr	-2 040	-440	27	-697	-469
Soliditet %*	66	67	66	66	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	97	99	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	903	839	763	760
Energikostnad kr/kvm*	272	189	196	190	185
Sparande kr/kvm*	107	221	267	161	214
Skuldsättning kr/kvm*	12 613	12 682	12 751	12 820	12 883
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 613	12 682	12 751	12 820	12 883
Räntekänslighet %*	13,6	13,5	15,2	16,8	16,9

* obligatoriska nyckeltal

Nyckeltalet för energikostnaden är inte jämförbar från år 2024 till 2025 då det finns ett periodiseringsfel mellan åren på uppvärmningskostnad, se kommentar i not.

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 intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -2 044 tkr, vilket är en försämring jämfört med föregående års resultat om -440 tkr. Förlusten beror till största delen på ökade avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket. Dessa högre avskrivningar kommer att påverka resultatet under flera år framöver, men innebär ingen negativ påverkan på föreningens ekonomi så länge kassaflödet är positivt. Kassaflödet ger en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga än enbart resultaträkningen, eftersom kassaflödet inte påverkas av avskrivningar. Ett positivt kassaflöde skapar bättre förutsättningar för amortering av lån och stärker föreningens kreditvärdighet vid omförhandling av lån med banken. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 600 000	3 870 189	-5 857 648	-440 487
Disposition enl. årsstämmobeslut			-440 487	440 487
Reservering underhållsfond		702 000	-702 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 453	58 453	
Årets resultat				-2 043 855
Vid årets slut	110 600 000	4 513 736	-6 941 682	-2 043 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 298 135
Årets resultat	-2 043 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	-702 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 453
Summa	-8 985 536

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 985 536

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	4 112 039	4 019 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 468	1 384
Summa		4 128 507	4 020 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 300	-1 477 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 804	-401 659
Personalkostnader	Not 6	-107 913	-89 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 437 426	-1 303 596
Summa rörelsekostnader		-4 841 443	-3 272 075
Rörelseresultat		-712 936	748 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 499	134 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 419 468	-1 323 314
Summa finansiella poster		-1 326 969	-1 189 061
Resultat efter finansiella poster		-2 039 905	-440 487
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 624	0
Övriga skatter fr. 2024		-1 326	0
Årets resultat		-2 043 855	-440 487

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	155 345 298	157 767 466
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 052	38 310
Summa materiella anläggningstillgångar		155 368 350	157 805 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	78 000	78 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		155 446 350	157 883 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 236	0
Övriga fordringar	Not 14	1 811	5 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	280 674	340 272
Summa kortfristiga fordringar		286 721	345 340
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar		3 000 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 770 223	1 747 644
Summa kassa och bank		1 770 223	1 747 644
Summa omsättningstillgångar		5 056 944	4 592 984
Summa tillgångar		160 503 294	162 476 760



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	110 600 000	110 600 000	
Fond för yttre underhåll	4 513 735	3 870 189	
Summa bundet eget kapital	115 113 735	114 470 189	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 941 681	-5 857 648	
Årets resultat	-2 043 855	-440 487	
Summa fritt eget kapital	-8 985 536	-6 298 135	
Summa eget kapital	106 128 199	108 172 054	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 226 788	17 946 596
Summa långfristiga skulder		35 226 788	17 946 596
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 177 100	35 731 796
Leverantörsskulder		179 378	7 756
Skatteskulder		3 950	0
Övriga skulder		37 090	36 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	750 789	563 638
Summa kortfristiga skulder		19 148 307	36 310 111
Summa eget kapital och skulder		160 503 294	162 476 760

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-712 936	748 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 437 427	1 303 596
Förändring inkomstskatt	-3 950	
	1 720 540	2 052 170
Erhållen ränta	96 303	101 090
Erlagd ränta	-1 402 878	-1 256 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 965	896 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	54 815	-75 261
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	346 302	-326 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 083	495 214
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-292 504	-292 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292 504	-292 504
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	522 579	202 710
Likvida medel vid årets början	4 247 644	4 044 934
Likvida medel vid årets slut	4 770 223	4 247 644

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. Övergången till K3 ha skett 2025 och har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper utöver införandet av komponentavskrivning.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	20
Stamledning VA	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Fasad	Linjär	30
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	25
Dörrar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

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	3 285 591	3 197 620
Hyror, p-platser	156 000	156 000
Vattenavgifter	155 363	146 577
Elavgifter	330 963	337 878
Kabel-tv-avgifter	142 896	142 896
Övriga lokalintäkter	25 800	27 000
Övriga ersättningar	15 426	11 294
Summa nettoomsättning	4 112 039	4 019 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	16 468	1 384
Summa övriga rörelseintäkter	16 468	1 384

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-58 453	-73 023
Reparationer	-62 987	-106 144
Samfällighetsavgifter	-90 947	-93 786
Försäkringspremier	-81 914	-72 917
Kabel- och digital-TV	-143 646	-143 646
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Obligatoriska besiktningar	-92 766	0
Snö- och halkbekämpning	-41 719	-54 850
Förbrukningsinventarier	-11 528	-15 272
Vatten	-175 692	-136 599
Fastighetsel	-503 950	-451 282
Uppvärmning (132 540kr tillhör 2024)	-472 667	-212 661
Sophantering och återvinning	-75 414	-91 240
Förvaltningsarvode drift	-59 716	-26 457
Summa driftskostnader	-1 870 300	-1 477 577

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 400	-337 500
IT-kostnader	-3 094	0
Arvode, yrkesrevisorer (9000kr tillhör 2024)	-38 314	-22 274
Övriga förvaltningskostnader	-12 907	-16 606
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 715	-16 617
Kontorsmateriel	-2 077	-381
Telefon och porto	0	-1 305
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-81	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 444	-2 444
Bankkostnader	-3 772	-3 042
Övriga externa kostnader	0	-1 436
Summa övriga externa kostnader	-425 804	-401 659

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 500	-1 098
Styrelsearvoden	-60 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-17 550	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 700	-8 044
Pensionskostnader	0	-47
Sociala kostnader	-18 163	-14 455
Summa personalkostnader	-107 913	-89 243

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 422 168	-1 288 337
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 258	-15 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 437 426	-1 303 596

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	92 416	134 145
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	98
Övriga ränteintäkter	6	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	92 499	134 253

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 419 438	-1 322 688
Övriga räntekostnader	-30	-626
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 419 468	-1 323 314

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 600 491	154 600 491
Mark	11 000 000	11 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 600 491	165 600 491

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 833 025	-6 544 687
	-7 833 025	-6 544 687

Årets avskrivningar

Byggnader	-2 422 168	-1 288 337
Summa årets avskrivningar:	-2 422 168	-1 288 337

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 255 193	-7 833 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 345 298	157 767 466

Varav

Byggnader	144 345 298	146 767 466
Mark	11 000 000	11 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 400 000	82 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	80 400 000	82 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Fasadskylt	39 375	39 375
Hjärtstartare	36 916	36 916
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 291	76 291

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Fasadskylt	-26 906	-19 031
Hjärtstartare	-11 075	-3 692
	-37 981	-11 156

Årets avskrivningar

Fasadskylt	-7 875	-7 875
Hjärtstartare	-7 383	-7 383
	-15 258	-15 258

Akkumulerade avskrivningar

Fasadskylt	-34 781	-26 906
Hjärtstartare	-18 458	-11 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 239	-37 981

Restvärde enligt plan vid årets slut**23 052** **38 310****Varav**

Fasadskylt	4 594	12 469
Hjärtstartare	18 458	25 842

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	78 000	78 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	78 000	78 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	4 236	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 236	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	290	284
Momsfordringar	1 521	0
Summa övriga fordringar	1 811	284

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	63 624	67 428
Förutbetalda försäkringspremier	87 022	81 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 126	87 850
Förutbetald elavgift	0	691
Förutbetald uppvärmning	0	32 726
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 912	35 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 990	34 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 674	340 272

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	917 227	1 416 007
Transaktionskonto	852 996	331 637
Summa kassa och bank	1 770 223	1 747 644

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 403 888	53 696 392
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 504	-292 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 884 596	-35 439 292
Långfristig skuld vid årets slut	35 226 788	17 964 596

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-04-30	18 044 596,00	0,00	80 000,00	17 964 596,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-04-30	17 479 870,00	0,00	183 036,00	17 296 834,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-04-30	18 171 926,00	0,00	29 468,00	18 142 458,00
Summa			53 696 392,00	0,00	292 504,00	53 403 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 504 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett Handelsbanken lån om 17 694 596 kr som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även dessa lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 170 016 kr. Resterande skuld 51 941 368kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	244 492	227 902
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 604
Upplupna elkostnader	54 852	48 854
Upplupna värmekostnader	46 396	46 115
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 346	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	27 183
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 452	189 979
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750 789	563 638

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-08

Årsredovisningen undertecknas
Vänersborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Melcker

Eli Sjöberg

Annie Johansson

Birgitta Eklund

Lise-Lotte Johansson

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

RevisorsCentrum i Skövde AB

Huvudansvarig Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Melin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577069208

Dokument

NY 213049 Årsredovisning

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-05-03 15:58:00 CEST (+0200) av Pia Simonsson (PS)

Färdigställt 2026-05-05 09:05:52 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)

Riksbyggen

pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Maria Melcker (MM)

nardal.maria@gmail.com

+46705865109



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA CHRISTINA MELCKER"

Signerade 2026-05-03 19:41:47 CEST (+0200)

Eli Sjöberg (ES)

eli.t.sjoberg@gmail.com

+46735810813



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELI SUSANNE TANGERÅS SJÖBERG"

Signerade 2026-05-03 16:42:43 CEST (+0200)

Annie Johansson (AJ)

johanssonannie@hotmail.com

+46701450821



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE JOHANSSON"

Signerade 2026-05-03 16:43:57 CEST (+0200)

Lise-Lotte Johansson (LJ)

lise-lotte.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2026-05-04 13:46:03 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577069208

Lars Mellin (LM)
larsmellin@telia.com
+46702455087



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MELLIN"
Signerade 2026-05-04 21:11:20 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2026-05-05 09:05:52 CEST (+0200)

Birgitta Eklund (BE)
birgittaeklund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunvor Lisbeth Birgitta Eklund"
Signerade 2026-05-03 16:45:27 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 Korseberg Park

Org.nr 769633-2159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Park 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. Revisorernas 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 på fel.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Korseberg Park för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Lars Mellin
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."

LARS MELLIN

Förtroendevald Revisor

Serienummer: b23d2f008212e0[...]893c2497ba71a

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-05-04 19:16:56 UTC



LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-05 07:05:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: VAWB8-5JR4V-ZG555K-HXK2Y-XS145-1GZTU

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 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Korseberg Park

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Korseberg Park 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

