
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Näsvikenhus nr 1
Org nr: 716458–5783

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Näsvikenhus nr 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls Kommun. Bostadsrättsföreningen nuvarande stadgar registrerades 2024-02-27.

Årets resultat är +368 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +731 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forsa Hamre 26:26 i Hudiksvall Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Forssåvägen i Näsviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Riksbyggen-försäkring hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	14
3 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	13
Antal Carport	22

Total tomtarea	5 205 m ²
Total bostadsarea	2 339 m ²
Årets taxeringsvärde	11 299 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 061 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. 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 21 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2025 och visar en genomsnittlig underhållskostnad på 735 tkr/år på 30 år. Av detta är 288 tkr att betrakta som PU (planerat underhåll) och 447 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 258 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning av avloppsrör	2017
Målning trapphus och källare	2017
Ny tvättmaskin	2017
Takrengöring	2018-2019
Målning trapphus	2019-2020
Modernisering av hissar	2019-2020
Byte element	2022-2023
Stamspolning	2022-2023
Byte dörrstängare	2022-2023
Underhåll tak	2022-2023
Larmtelefon	2022-2023
Byte ventiler / elinstallationer	2023-2024
Fönsterrenovering / takpannor	2023-2024
Markytor, omläggning plattor	2023-2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte del värmepump	14
Byte armaturer / friskluftsventiler	33
Byte takpannor	22
Nya plattor på marken	60
Tvättstugan – mangeln	1

Årets nyinvesteringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Robotgräsklippare	57

Denna nyinvestering påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar. (Se not 7 och 11 i balansräkningen).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Kristin Nilsson	Ordförande	2026
Helén Söderström	Ledamot	2027
Margareta Jonsson	Ledamot	2027
Rune Nilsson	Ledamot	2026
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Hellström	Suppleant	2026
Adam Jonsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2026
Birgitta Inga Johnson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Söderlund	2026

Valberedning

Kent Debourg
Maud Gillvall

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”. Utöver det så har det under räkenskapsåret inte inträffat händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 okt 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Men däremot så höjs avgiften för carport och parkering med 50kr/mån/plats från 1 juni 2025.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 051	2 042	1 982	1 977	1 971
Resultat efter finansiella poster	368	-119	276	734	159
Soliditet %	54	52	52	49	45
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	92	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	853	849	823	819	818
Energikostnad kr/kvm	148	179	191	129	129
Sparande kr/kvm	368	293	309	440	405
Skuldsättning kr/kvm	2 652	2 763	2 875	3 194	3 440
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 652	2 763	2 875	3 194	3 440
Räntekänslighet %	3,1	3,3	3,5	3,9	4,2

Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 746 996	50 000	2 321 390	2 803 834	-118 967
Disposition enl. årsstämmobeslut				-118 967	118 967
Reservering underhållsfond			258 000	-258 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-130 168	130 168	
Årets resultat					367 573
Vid årets slut	2 746 996	50 000	2 449 222	2 557 035	367 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 684 867
Årets resultat	367 573
Årets fondreservering enligt stadgarna	-258 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 168
Summa	2 924 608

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 924 608**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 051 122	2 041 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	0
Summa		2 051 422	2 041 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-860 065	-1 417 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 016	-143 055
Personalkostnader	Not 6	-180 759	-181 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-363 571	-272 658
Summa rörelsekostnader		-1 552 411	-2 015 440
Rörelseresultat		499 011	26 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 133	24 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-143 571	-169 643
Summa finansiella poster		-131 438	-145 506
Resultat efter finansiella poster		367 573	-118 967
Årets resultat		367 573	-118 967



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 296 952	13 616 187
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	189 654	176 915
Summa materiella anläggningstillgångar		13 486 606	13 793 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		13 540 606	13 847 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	10 511	8 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 564	65 946
Summa kortfristiga fordringar		76 075	74 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 491 112	968 824
Summa kassa och bank		1 491 112	968 824
Summa omsättningstillgångar		1 567 187	1 043 394
Summa tillgångar		15 107 793	14 890 496



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 796 996	2 796 996	
Fond för yttre underhåll	2 449 222	2 321 390	
Summa bundet eget kapital	5 246 218	5 118 386	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 557 035	2 803 834	
Årets resultat	367 573	-118 967	
Summa fritt eget kapital	2 924 608	2 684 867	
Summa eget kapital	8 170 826	7 803 253	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 213 703	3 966 203
Summa långfristiga skulder		3 213 703	3 966 203
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 990 000	2 497 500
Leverantörsskulder	Not 17	48 120	55 755
Skatteskulder	Not 18	4 626	912
Övriga skulder	Not 19	323 953	273 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	356 565	293 164
Summa kortfristiga skulder		3 723 265	3 121 040
Summa eget kapital och skulder		15 107 793	14 890 496

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	499 011	26 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	363 571	272 658
	862 581	299 196
Erhållen ränta	23 523	19 038
Erlagd ränta	-146 119	-176 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 986	141 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 895	-6 910
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	112 273	68 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 363	203 112
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-57 075	-28 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 075	-28 152
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-260 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	-260 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	522 288	-85 040
Likvida medel vid årets början	968 824	1 053 864
Likvida medel vid årets slut	1 491 112	968 824
Kassa och Bank BR	1 491 112	968 824

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.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023–2024 har inte räknats om vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	18-120
Inventarier	Linjär	8-10
Installationer	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 644 864	1 638 413
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 000	-42 000
Hyror, lokaler	0	600
Hyror, p-platser	63 600	58 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 900	-7 150
Bränsleavgifter, bostäder**	343 944	343 944
Elavgifter	15 600	12 560
Kabel-tv-avgifter**	32 832	32 832
Övriga ersättningar	3 182	4 179
Summa nettoomsättning	2 051 122	2 041 978

*I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	300	0
Summa övriga rörelseintäkter	300	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-130 168	-531 249
Reparationer	-20 682	-45 378
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 897	-30 183
Försäkringspremier	-59 904	-52 536
Kabel- och digital-TV	-59 280	-54 425
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 421	0
Obligatoriska besiktningar	-23 083	-15 500
Bevakningskostnader	-2 588	-2 028
Snö- och halkbekämpning	-90 230	-111 598
Förbrukningsinventarier	-25 826	-36 137
Fordons- och maskinkostnader	-569	-2 819
Vatten	-113 795	-107 698
Fastighetsel	-232 168	-309 950
Sophantering och återvinning	-42 305	-39 845
Förvaltningsarvode drift	-23 447	-78 560
Summa driftskostnader	-860 065	-1 417 807

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-79 698	-76 567
IT-kostnader	-3 120	-3 960
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-19 369
Övriga förvaltningskostnader	-29 894	-29 659
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 609	-4 751
Kontorsmateriel	-7 713	-2 899
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-4 783	-3 151
Summa övriga externa kostnader	-148 016	-143 055

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-65 000	-63 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-97 750	-98 975
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-450
Sociala kostnader	-16 509	-19 495
Summa personalkostnader	-180 759	-181 920

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-319 235	-137 971
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-91 710
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 415	-8 995
Avskrivning Installationer	-34 921	-33 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-363 571	-272 658

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	-18 042
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 995	41 949
Övriga ränteintäkter	138	231
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 133	24 138

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-143 571	-169 643
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-143 571	-169 643

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	20 495 893	26 739 762
Mark	609 812	609 812
Tillkommande utgifter	0	2 531 843
Anslutningsavgifter	69 500	69 500
	21 175 205	29 950 917
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 175 205	29 950 917

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 489 517	-6 442 381
Anslutningsavgifter	-69 500	-69 500
Tillkommande utgifter	0	-817 456
	-7 559 017	-7 329 337

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-319 235	-137 970
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-91 710
	-319 235	-229 680

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	0	-8 775 712
	0	-8 775 712

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	12 687 140	11 383 698
Mark	609 812	609 812
Tillkommande utgifter	0	1 622 677

Taxeringsvärden

Bostäder	11 299 000	10 061 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	11 299 000	10 061 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 400 000</i>	<i>8 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 899 000</i>	<i>1 461 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	444 367	444 367
Installationer	388 593	360 441
	832 960	804 808
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg - Robotgräsklippare	57 075	0
Installationer	0	28 152
	57 075	28 152
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	890 035	832 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-438 617	-429 622
Installationer	-217 428	-183 445
	-656 045	-613 067
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 415	-8 995
Installationer	-34 921	-33 983
	-44 336	-42 978
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-448 032	-438 617
Installationer	-252 349	-217 428
	-700 381	-656 045
Restvärde enligt plan vid årets slut	189 654	176 915
Varav		
Inventarier och verktyg	53 410	5 750
Installationer	136 244	171 165

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	54 000	54 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	10 511	8 624
Summa övriga fordringar	10 511	8 624

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 034	14 425
Förutbetalda försäkringspremier	20 708	18 489
Förutbetalda driftkostnader	6 830	2 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 942	25 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 095	4 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 955	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 564	65 946

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 017 566	444 181
Transaktionskonto	473 546	524 643
Summa kassa och bank	1 491 112	968 824

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	6 203 703	6 463 703
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-2 790 000	-2 387 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-200 000	-110 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 213 703	3 966 203

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,11%	2025-11-30	2 850 000,00	0,00	60 000,00	2 790 000,00
SPARBANKEN	1,65%	2026-11-30	1 226 203,00	0,00	50 000,00	1 176 203,00
SPARBANKEN	3,35%	2027-11-30	2 387 500,00	0,00	150 000,00	2 237 500,00
Summa			6 463 703,00	0,00	260 000,00	6 203 703,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Hälsinglands Sparbanks lån om 2 790 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	48 120	55 755
Summa leverantörsskulder	48 120	55 755

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	4 626	912
Summa skatteskulder	4 626	912

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	310 511	275 511
Skuld sociala avgifter och skatter	5 824	1 638
Avräkning lön	7 618	-3 440
Summa övriga skulder	323 953	273 709

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	22 308	22 308
Upplupna räntekostnader	17 992	20 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 736	0
Upplupna elkostnader	10 559	10 190
Upplupna revisionsarvoden	6 000	6 000
Upplupna styrelsearvoden	65 000	65 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 970	169 126
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 565	293 164

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	25 640 000	25 640 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-26

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ann Kristin Nilsson

Helén Söderström

Rune Nilsson

Margareta Jonsson

Sara Gröning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist
Extern Revisor

Birgitta Inga Johnson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563406189

Dokument

Årsredovisning 2024-2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-11-27 08:34:37 CET (+0100) av Sara

Gröning (SG1)

Färdigställt 2025-11-30 10:25:55 CET (+0100)

Initierare

Sara Gröning (SG1)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Ann Kristin Nilsson (AKN)

nosviken10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Kristin Nilsson"

Signerade 2025-11-27 09:33:07 CET (+0100)

Rune Nilsson (RN)

nosviken@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rune Gunnar Nilsson"

Signerade 2025-11-27 11:25:41 CET (+0100)

Helén Söderström (HS)

helen.soderstrom33@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID HELÉN SÖDERSTRÖM"

Signerade 2025-11-27 15:15:25 CET (+0100)

Margareta Jonsson (MJ)

maggan.johnson54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt-Marie Elinor Margareta Jonsson"

Signerade 2025-11-27 08:58:47 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563406189

Sara Gröning (SG2)

sara.groning@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA GRÖNING"

Signerade 2025-11-27 08:43:47 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)

BOREV Revision AB

sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Sanna Karin Helena Lindqvist"

Signerade 2025-11-30 10:25:55 CET (+0100)

Birgitta Inga Johnson (BIJ)

bea.johnson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga Birgitta Johnson"

Signerade 2025-11-27 21:03:24 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 Riksbyggens Bostadsrättsför. Näsvikenshus Nr 1, org.nr 716458-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsför. Näsvikenshus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsför. Näsvikenshus Nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Näsviken den dag som framgår av min elektroniska signatur

Birgitta Inga Johnson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.11.2025 11:13

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 30.11.2025 10:21

DOCUMENT ID:

Sy5ohFFZbl

ENVELOPE ID:

rJtjhKFW-g-Sy5ohFFZbl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Näsvikenshus Nr 1 revisionsberättelse 2024-202

5.pdf

2 pages

SHA-512:

084f23f641647b83818f5dad248556ace944e9ebf465519

386c368989dfa40162c52ed31f07806b566346aa64cc68

86f7a13447f9ebec987dc6a4085d94c4651

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	30.11.2025 10:27 30.11.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. Inga Birgitta Johnson bea.johnson@telia.com	Signed Authenticated	30.11.2025 11:13 30.11.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/12/09) IP: 81.230.7.228

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

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

Årsredovisning

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

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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

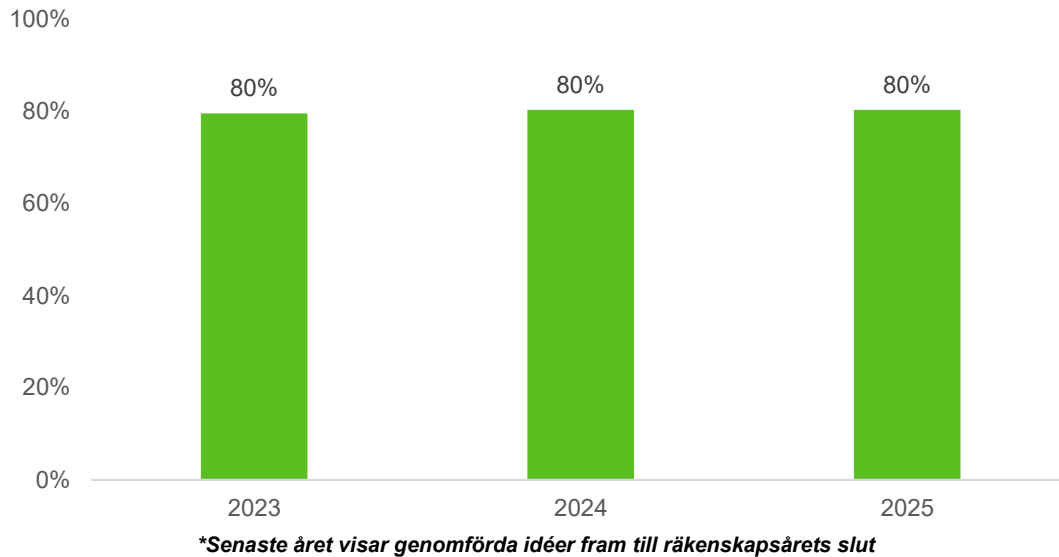
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

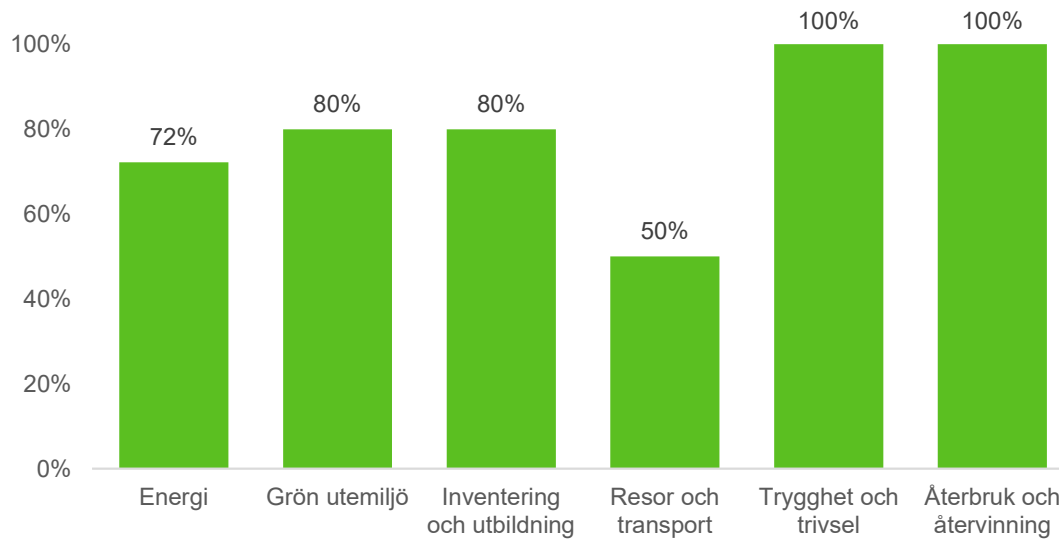
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Näsvikenhus nr 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 80% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Sparat energi med AI-teknik
Infört mätbara hållbarhetsmål
Installerat avluftare och avgasare
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt till snålspolande kranar
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Minskat onödig energianvändning
Bytt ljuskällor utomhus
Återvunnit ventilationsvärme

Inventering och utbildning

Klimatanpassat fastigheten
Gjort en energiplan
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen
Informerat boende om hållbarhet
Utvecklat styrelsen
Gjort en miljöutredning

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar
Fått fler att cykla

Grön utemiljö

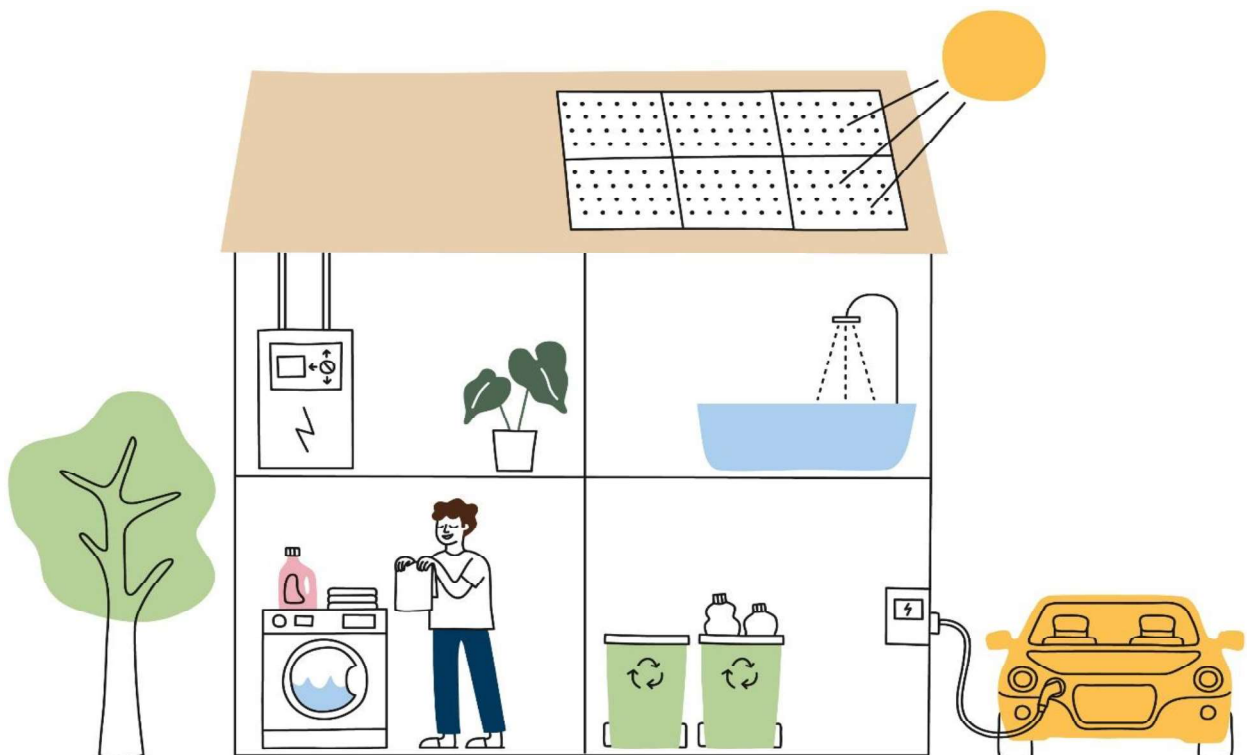
✓ Anlagt en äng
Planterat träd
Anlagt odlingslotter
Lämnat kvar rester av löv och gräs
Startat insektshotell
Vattnat med regnvatten
Växter som blommar hela säsongen
Satt upp fågelholkar

Återbruk och återvinning

Samlat in matfett
Insamling av flaskor och burkar med pant
Anordnat skräpplockardag
Delat på saker och tjänster
Samlat in farligt avfall
Sorterat ut textilier
Förbättrat källsorteringsrummet
Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel

✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
Bjudit in till integration
Organiserat grannsamverkan
Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar
Etablerat huskurage



Energi

Föreningens byggnader har energiklass B. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-09-08.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Årsberättelse 24/25

Höst och vårstädning av vår utemiljö.

Brandventiler är installerade i våra tvättstugor i hus 3 och 5.

Större trädäck har byggts över en onödigt stor sandlåda och skapat fler uteplatser.

Plattsättning runt båda husen med rätt lutning ut från grunden är klar.

Lagat grunden och målat på vissa ställen.

Målat tak över soprum och cykelförråd.

Köpt mörkläggningsgardiner till Samsa.



RB BRF Näsviskenhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Näsviskenhus nr 1 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

