

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Burlövshus 1  
Org nr: 746000-8100

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Burlövshus 1 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 Burlövs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 238 398 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-09-29. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22.

Årets resultat är ett positivt resultat. Resultat är lägre än föregående år framförallt på grund av att föreningen haft högre underhållskostnader och ökade räntekostnader efter nyupplåning som gjorts under 2025.

Föreningens ekonomi är god och man har relativt låg belåning på föreningens fastigheter och ett gott kassaflöde. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem (5) lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 172% till 76%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 862 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Arlov 6:8, 6:21, 6:24, 6:25, 6:26 i Burlövs kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheterna består av tre höghus och två låghus med adress Grönvägen 1-5 i Arlov. I byggnaderna finns totalt 468 lägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	18
2 rum och kök	192
3 rum och kök	222
4 rum och kök	36

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>	<b>Kommentar</b>
Antal p-platser	319	(utan el)
Antal p-platser med el	42	(varav 20 laddplatser)
Antal garage	87	(bilplatser)
Mc platser	6	(i garage)
Mopedgarage	20	
Antal lokaler	4	

Total tomtarea	35 988 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	33 496 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	649 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	429 014 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	415 160 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,62 % av föreningens nettoomsättning.  
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 074 tkr och planerat underhåll för 1 946 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 707 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 707 tkr. Föreningens underhållsplan uppdateras årligen med hjälp av Riksbyggen senaste uppdateringen skedde 2025-10-01.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takreovering	2010
Värme, injustering av värmesystemet (EB-metoden)	2011
Renovering källare och källargolv	2012
Brandvägar, (förbättringar och nya)	2013
Avloppstammar, relining	2014
Värme, ny undercentral	2015
Stambyte, tappvatten	2016-2018
Renovering expeditionen	2018
Hissar	2019-2022
Fönsterbyte	2021-2022
Elstammar	2022-2023
Stigarledning	2023
Energioptimering & termostater	2024
Tvättmaskiner	2024

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Uppgradering rör sopsug	1 327 396
Markytor	396 984
Filmning stuprör - Dagvatten	81 250
Installation takfläktar	93 556
Värme – temperaturkontroll radiatorer	47 120

### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Digitala bokningstavlör	2026

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Pedersen	Ordförande	2026
Viktor Eriksson	Sekreterare	2027
Marie Malmsten	Ledamot	2026
Susanna Lindgren	Ledamot	2027
Gunnar Olsson	Ledamot	2027
Joakim Lundin	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adem Maksuti	Suppleant	2026
Joakim Lövdahl	Suppleant	2026
Karin Tilly	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Pia Albihn	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats Eriksson	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Nordén	2026
Pia Eriksson	2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat frånluftsvärmepumpar för 21,9 miljoner kronor. Denna investering har delvis finansierats med egna medel, och delvis genom ett nytt lån om 15 miljoner kronor. Under året har också nya miljöhus uppförts, till en kostnad av 2,7 miljoner kronor. Man har även installerat nya laddstolpar och bytt ut mätutrustningen för IMD.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 584 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 589 personer.

Styrelsen förändrade årsavgiften senaste gången den 1 januari 2025, då man höjde avgiften med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4,3% från och med 1 januari 2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 51 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st.)

Följande miljöaktiviteter är genomförda.

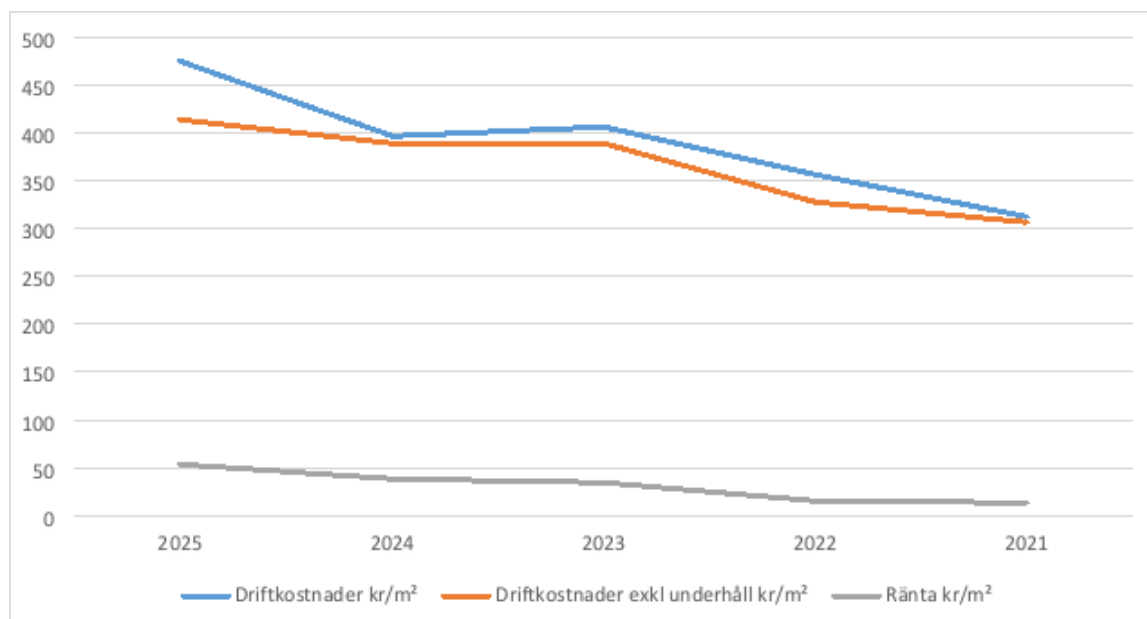
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	27 344	26 468	25 591	22 884	22 880
Rörelsens intäkter	27 396	26 472	26 637	22 938	23 335
Resultat efter finansiella poster*	721	3 736	4 191	3 306	5 092
Årets resultat	721	3 736	4 191	3 306	5 092
Resultat exkl avskrivningar	2 862	5 740	5 989	5 040	6 761
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 155	4 089	4 423	3 526	4 879
Balansomslutning	175 347	161 310	156 436	153 782	149 466
Årets kassaflöde	-7 969	3 434	-1 285	1 343	1 228
Soliditet %*	60	65	65	63	63
Likviditet %	8	44	52	28	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	90	94	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,7	0,6	0,5	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	771	745	719	645	645
Driftkostnader kr/kvm	474	396	406	357	312
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	417	388	388	327	305
Energikostnad kr/kvm*	229	216	221	195	169
Underhållsfond kr/kvm	177	184	144	116	101
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	48	46	44	55
Sparande kr/kvm*	141	176	193	177	205
Ränta kr/kvm	53	37	35	14	12
Skuldsättning kr/kvm*	1 845	1 437	1 464	1 494	1 522
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 880	1 464	1 493	1 523	1 551
Räntekänslighet %*	2,4	2,0	2,1	2,4	2,4

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 801 272	404 094	82 865 000	6 298 063	8 772 147	3 736 012
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 736 012	-3 736 012
Reservering underhållsfond				1 707 000	-1 707 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 946 306	1 946 306	
Årets resultat						720 877
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 801 272</b>	<b>404 094</b>	<b>82 865 000</b>	<b>6 058 757</b>	<b>12 747 465</b>	<b>720 877</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 508 159
Årets resultat	720 877
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 707 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 946 306
<b>Summa</b>	<b>13 468 341</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **13 468 341**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	27 343 624	26 467 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 997	4 260
<b>Summa</b>		<b>27 395 621</b>	<b>26 472 111</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 182 445	-13 505 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 976 558	-5 744 387
Personalkostnader	Not 6	-354 668	-342 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 141 582	-2 003 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 655 254</b>	<b>-21 595 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 740 368</b>	<b>4 876 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 594	137 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 023 085	-1 278 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 019 491</b>	<b>-1 140 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>720 877</b>	<b>3 736 012</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>720 877</b>	<b>3 736 012</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	165 231 460	142 495 425
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 401 853	1 507 223
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	62 500	2 124 016
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 695 813</b>	<b>146 126 664</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 500 500	2 500 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 500 500</b>	<b>2 500 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 196 313</b>	<b>148 627 164</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 118	6 431
Övriga fordringar	Not 15	197 845	5 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 684 006	2 454 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 902 969</b>	<b>2 466 320</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 248 037	10 216 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 248 037</b>	<b>10 216 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 151 006</b>	<b>12 683 084</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>175 347 319</b>	<b>161 310 248</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 205 366	3 205 366
Uppskrivningsfond		82 865 000	82 865 000
Fond för yttre underhåll		6 058 757	6 298 063
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 129 123</b>	<b>92 368 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 747 465	8 772 147
Årets resultat		720 877	3 736 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 468 341</b>	<b>12 508 159</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>105 597 464</b>	<b>104 876 587</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 000 000	27 889 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>27 889 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 989 000	21 165 000
Leverantörsskulder	Not 19	2 729 268	3 817 110
Skatteskulder	Not 20	88 377	45 845
Övriga skulder	Not 21	0	90 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 943 210	3 426 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 749 855</b>	<b>28 544 661</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>175 347 319</b>	<b>161 310 248</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 740 368	4 876 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 141 582	2 003 655
	<b>4 881 950</b>	<b>6 879 995</b>
Erhållen ränta	3 594	137 854
Erlagd ränta	-1 972 573	-1 278 504
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 912 971</b>	<b>5 739 346</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-244 730	-1 056 081
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-861 237	2 078 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 807 004</b>	<b>6 761 375</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-22 610 437	0
Investeringar i inventarier	-1 100 294	-1 412 084
Investeringar i pågående byggnation	0	-974 853
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-23 710 732</b>	<b>-2 386 937</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 065 000	-940 000
Upptagna lån	15 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 935 000</b>	<b>-940 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-7 968 727	3 434 439
Likvida medel vid årets början	10 216 764	6 782 325
Likvida medel vid årets slut	2 248 037	10 216 764

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, Stomme & grund	Linjär	120
Byggnader, Fasad	Linjär	40
Byggnader, Fönster	Linjär	50
Byggnader, Tak	Linjär	50
Byggnader, Elinstallationer	Linjär	40-50
Byggnader, Hissar	Linjär	25
Byggnader, Värmesystem	Linjär	25
Inventarier och installationer	Linjär	5-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	20 149 133	19 254 924
Hyror, bostäder	335	10 140
Hyror, lokaler	169 643	170 451
Hyror, garage	496 620	533 220
Hyror, p-platser	843 832	822 469
Hyror, övriga	46 245	45 315
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-81 120	-82 890
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 833	-52 180
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-59 355	-56 289
Rabatter	-280	-2 603
Bränsleavgifter, bostäder	2 527 116	2 527 116
Vattenavgifter	784 851	542 823
Elavgifter	1 369 108	1 619 373
Kabel-tv-avgifter	999 648	999 648
Övriga avgifter	0	30 000
Övriga ersättningar	104 231	106 339
Fakturerade kostnader	10 468	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>27 343 624</b>	<b>26 467 851</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	8 006	4 260
Försäkringsersättningar	43 991	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 997</b>	<b>4 260</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	-1 946 306	-260 350
Reparationer	-2 074 222	-1 944 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-826 972	-784 440
Försäkringspremier	-687 494	-613 151
Kabel- och digital-TV	-931 607	-926 864
Återbäring från Riksbyggen	17 100	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-179 425	-160 581
Serviceavtal	-220 955	-158 918
Obligatoriska besiktningar	-609 748	-48 747
Bevakningskostnader	-22 266	-32 398
Snö- och halkbekämpning	-161 353	-201 807
Statuskontroll	-63 929	-48 878
Drift och förbrukning, övrigt	-12 541	0
Förbrukningsinventarier	-133 174	-140 227
Fordons- och maskinkostnader	-52 115	-40 806
Vatten	-1 573 931	-1 276 628
Fastighetsel	-3 272 907	-2 790 302
Uppvärmning	-2 983 490	-3 319 717
Sophantering och återvinning	-346 815	-513 398
Förvaltningsarvode drift	-100 296	-249 651
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 182 445</b>	<b>-13 505 316</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-5 674 311	-5 405 141
Lokalkostnader	-2 500	0
Resekostnader	0	-30
Arvode, yrkesrevisor	-34 000	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-93 434	-77 644
Kreditupplysningar	-18 401	-11 277
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 164	-39 609
Representation	-15 366	-47 939
Kontorsmateriel	-34 906	-13 983
Telefon och porto	-6 340	-6 236
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 747	-497
Medlems- och föreningsavgifter	-19 656	-19 656
Bankkostnader	-12 503	-14 168
Övriga externa kostnader	-32 230	-75 707
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 976 558</b>	<b>-5 744 387</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-284 000	-292 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-16 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 443	-3 735
Övriga personalkostnader	-5 286	-4 250
Sociala kostnader	-50 939	-25 928
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-354 668</b>	<b>-342 413</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 727 819	-1 649 506
Avskrivningar tillkommande utgifter	-208 100	-208 100
Avskrivning Installationer	-205 664	-146 049
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 141 582</b>	<b>-2 003 655</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	135 909
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	845	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 389	1 726
Övriga ränteintäkter	360	219
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 594</b>	<b>137 854</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 796 193	-1 276 044
Övriga räntekostnader	-1 332	-2 140
Övriga finansiella kostnader	-225 560	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 023 085</b>	<b>-1 278 183</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 943 075	86 943 075
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	63 302 296	63 302 296
	<b>150 380 371</b>	<b>150 380 371</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	24 671 954	0
	<b>24 671 954</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>175 052 325</b>	<b>150 380 371</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 047 725	-26 398 219
Tillkommande utgifter	-62 702 220	-62 494 120
	<b>-90 749 945</b>	<b>-88 892 339</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 727 819	-1 649 506
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-208 100	-208 100
	<b>-1 935 919</b>	<b>-1 857 606</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-92 685 864</b>	<b>-90 749 945</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	82 865 000	82 865 000
	<b>82 865 000</b>	<b>82 865 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>165 231 460</b>	<b>142 495 425</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	81 839 484	58 895 349
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	391 976	600 076
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	427 000 000	413 000 000
Lokaler	2 014 000	2 160 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>429 014 000</b>	<b>415 160 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>329 014 000</i>	<i>298 160 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>100 000 000</i>	<i>117 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 454 815	1 454 815
Installationer	4 488 125	3 076 041
	<b>5 942 940</b>	<b>4 530 856</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	1 100 294	1 412 084
	<b>1 100 294</b>	<b>1 412 084</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Installationer	0	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 043 234</b>	<b>5 942 940</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 454 815	-1 454 815
Installationer	-2 980 902	-2 834 854
	<b>-4 435 717</b>	<b>-4 289 669</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-205 664	-146 049
	<b>-205 664</b>	<b>-146 049</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 454 815	-1 454 815
Installationer	-3 186 566	-2 980 902
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 641 381</b>	<b>-4 435 717</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 401 853</b>	<b>1 507 223</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	2 401 853	1 507 223
<b>Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående värde föregående verksamhetsårs ny- och ombyggnation samt förskott	2 124 016	1 149 163
Årets tillkommande ny- och ombyggnation samt förskott*	23 710 731	2 386 937
Årets aktiverade ny- och ombyggnation samt förskott	-25 772 247	-1 412 084
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 500</b>	<b>2 124 016</b>
*Miljöhus		
*Laddboxar		
*Frånluftsvärmepumpar		

<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	2 500 500	2 500 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 500 500</b>	<b>2 500 500</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	21 118	6 431
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 118</b>	<b>6 431</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	5 926	5 566
Momsfordringar	191 919	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>197 845</b>	<b>5 566</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	731 459	687 494
Förutbetalda driftkostnader	80 450	9 574
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 461 730	1 412 446
Förutbetald renhållning	72 015	51 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	233 617	166 406
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 721	126 591
Förutbetalda leasingavgifter	1 014	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 684 006</b>	<b>2 454 323</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bankmedel	16 470	5 992 888
Transaktionskonto	2 231 567	4 223 876
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 248 037</b>	<b>10 216 764</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	62 989 000	49 054 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-21 165 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 989 000	-9 349 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>27 889 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,87%	2025-01-30	20 125 000,00	-20 000 000,00	125 000,00	0,00
SEB	2,66%	2026-01-28	0,00	20 000 000,00	500 000,00	19 500 000,00
SWEDBANK	2,86%	2026-03-25	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,87%	2026-03-25	19 580 000,00	0,00	440 000,00	19 140 000,00
SWEDBANK	2,34%	2026-03-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,83%	2026-12-22	9 349 000,00	0,00	0,00	9 349 000,00
SWEDBANK	2,56%	2027-04-23	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>49 054 000,00</b>	<b>15 000 000,00</b>	<b>1 065 000,00</b>	<b>62 989 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 57 989 000 kr villkorsändras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag samt att den löpande amorteringen per år är 1 065 000 kr, är kvarstående lån i föreningen efter fem år 57 664 000 kr.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	404 442	641 543
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 324 856	3 175 567
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 729 268</b>	<b>3 817 110</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	88 377	45 845
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>88 377</b>	<b>45 845</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	9 008
Skuld för moms	0	81 104
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>90 115</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	58 800	58 500
Upplupna räntekostnader	69 262	18 750
Upplupna driftskostnader	24 647	31 061
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 270	56 217
Upplupna elkostnader	431 368	292 840
Upplupna vattenavgifter	422 064	383 005
Upplupna värmekostnader	280 503	452 709
Upplupna kostnader för renhållning	26 628	31 747
Upplupna revisionsarvoden	31 250	28 500
Upplupna styrelsearvoden	306 000	304 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 733	23 229
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 265 685	1 745 533
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 943 210</b>	<b>3 426 590</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	66 219 400	55 217 400

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-15

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Pedersen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Viktor Eriksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Malmsten,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunnar Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanna Lindgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joakim Lundin,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

---

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

---

Pia Ahlbin  
Förtroendevald revisor

# Verification

Document ID 09222115557575550085

## Document

### Burlövshus 1 Årsredovisning 2025

Main document

23 pages

Initiated on 2026-04-16 10:32:52 CEST (+0200) by Nina Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-04-17 15:10:52 CEST (+0200)

## Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

## Signatories

Anders Pedersen (AP)

gadde45@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Wilhelm Pedersen"

Signed 2026-04-16 11:13:51 CEST (+0200)

Gunnar olsson (Go)

gunnarolsson50@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Gunnar Roland Olsson"

Signed 2026-04-16 10:52:26 CEST (+0200)

Marie Malmsten (MM)

marie.malmsten46@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE MALMSTEN"

Signed 2026-04-16 18:52:38 CEST (+0200)

Susanna Lindgren (SL)

susanna.lindgren@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNA LINDGREN"

Signed 2026-04-17 14:37:11 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557575550085

Viktor Eriksson (VE)  
viktoreriksson92@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Viktor Erik Eriksson"  
Signed 2026-04-16 11:29:56 CEST (+0200)

Joakim Lundin (JL)  
joakim.lundin@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Jan Joakim Håkan Lundin"  
Signed 2026-04-17 09:44:41 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)  
Ernst & Young  
johan.malmqvist@se.ey.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Johan Håkan Malmqvist"  
Signed 2026-04-17 15:10:52 CEST (+0200)

Pia Albihn (PA)  
pia.albihn@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "GUNN INGRID PIA ALBIHN"  
Signed 2026-04-16 11:21:28 CEST (+0200)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Burlövshus 1, org.nr 746000-8100

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Burlövshus 1 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning BRF Burlövshus 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

### **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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

### **Anmärkning**

Under räkenskapsåret har mervärdesskatt inte redovisats i rätt tid.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Pia Ahlbin  
Förtroendevald revisor

# Verification

Document ID 09222115557575551986

## Document

**Burlövshus 1 RB**  
Main document  
2 pages  
Initiated on 2026-04-16 10:34:55 CEST (+0200) by Nina Lennarthson (NL)  
Finalised on 2026-04-17 15:10:19 CEST (+0200)

## Initiator

**Nina Lennarthson (NL)**  
Riksbyggen  
nina.lennarthson@riksbyggen.se

## Signatories

**Pia Albihn (PA)**  
pia.albihn@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNN INGRID PIA ALBIHN"  
Signed 2026-04-16 11:16:07 CEST (+0200)

**Johan Malmqvist (JM)**  
johan.malmqvist@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Johan Håkan Malmqvist"  
Signed 2026-04-17 15:10:19 CEST (+0200)

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



---

# 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 fastighetsservice 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 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Burlövshus 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Burlövshus 1  
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

