

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Korseberg Fjärd  
Org nr: 769638-3806





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Korseberg Fjärd 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-10.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 284 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 655 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 156% till 112%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandberidaren 6 i Vänersborgs Kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sammanlagt 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2022. Fastighetens adress är Sjöbodsvägen 5 A-C i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	16	20	17	54

### Dessutom tillkommer

Garage	Parkeringsplatser	Carport
10	36	20



Total tomtarea	7 531 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 973 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	263 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	81 632 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 532 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA: 1(GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gång- och cykelväg mm. I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 6 st fastigheter, Strandberidaren 2 -7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönytor, bryggor, lektyta mm. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 5 st fastigheter Strandberidaren 2 -3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheten Vänersborg Onsjö 2:1. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av avloppsanläggning med tillhörande ledningar mm. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter Strandberidaren 3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av infartsväg, gästparkering mm. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter Strandberidaren 6 och Strandberidaren 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen avses förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka ska fastställas av Lantmäterimyndigheten.

### 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 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025 och anpassades till K3-regelverket. Denna underhållsplan visar på ett framtida underhållsbehov på 355 tkr / år (84 kr/kvm) för de kommande 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 441 tkr (104 kr/m<sup>2</sup>) vilket är i linje med rekommenderad avsättningsnivå enligt underhållsplanen för 2024 som upprättats enligt K2 regelverket. Avsättningsnivån synes vara tillräcklig för att täcka underhållsbehovet de kommande 30 åren.



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>
Roger Sandgren	Ordförande	2027
Bernt Mannelqvist	Sekreterare	2026
Patricia Aronsson	Vice ordförande	2026
Eva Andersen	Ledamot	2027
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2026

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Charlotte Krjukoff	Suppleant	2027
Tore Ottosson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026
Linus Otto	Förtroendevald revisor	

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Lindahl	2026
Lennart Strömberg	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 873 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång ägde Riksbyggen 5 st. hyrköpslägenheter varav en är visningslägenhet. Visningslägenheten är såld efter åretsutgång.



## Upplysning vid förlust

Resultatet före förförändringar är -629 tkr (f.g.år – 843 tkr). Förlusten beror till största delen på höga avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 284 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 655 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kassaflödet ger en mer rättvisare bild på föreningens betalningsförmåga. Kassaflödet påverkas inte av avskrivningar. ett positivt kassaflöde gör det enklare att amortera på lån och förbättrar föreningens kreditvärdighet vid omförhandling av lån med banken. Föreningen har ett positivt kassaflöde för 2025.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 322	4 178	3 712	63	-
Resultat efter finansiella poster*	-611	-843	-942	-108	-8
Soliditet %*	68	69	69	12	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	91	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	985	959	852	-	-
Energikostnad kr/kvm*	154	146	117	-	-
Sparande kr/kvm*	57	109	83	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 354	12 417	12 479	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 354	12 417	12 479	-	-
Räntekänslighet %*	12,5	13,0	14,6	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 170 000	663 250	-1 720 311	-843 181
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-843 181	843 181
Reservering underhållsfond		441 000	-441 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-628 740
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 170 000</b>	<b>1 104 250</b>	<b>-3 004 492</b>	<b>-628 740</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 563 492
Årets resultat	-628 740
Årets fondreservering enligt stadgarna	-441 000
<b>Summa</b>	<b>-3 633 232</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 633 232**

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	4 335 849	4 185 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519	58 803
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 336 368</b>	<b>4 244 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 244 689	-1 267 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 509	-567 288
Personalkostnader	Not 6	-106 941	-82 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 284 137	-1 277 629
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 222 276</b>	<b>-3 194 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 114 092</b>	<b>1 049 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 043	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 960	19 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 744 398	-1 912 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 725 395</b>	<b>-1 893 094</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-611 301</b>	<b>-843 181</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 294	0
Övriga skatter		-14 143	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-628 738</b>	<b>-843 181</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 9	155 040 976	156 221 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 674 233	1 740 818
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>156 715 209</strong>	<strong>157 961 987</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>1 000</strong>	<strong>1 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>156 716 209</strong>	<strong>157 962 987</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Övriga fordringar		721	5 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	236 575	214 181
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>237 296</strong>	<strong>219 585</strong>
<strong>Kortfristiga placeringar</strong>			
Övriga placeringar		500 000	0
<strong>Summa kortfristiga placeringar</strong>		<strong>500 000</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 13	1 560 166	872 021
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 560 166</strong>	<strong>872 021</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>2 297 462</strong>	<strong>1 091 605</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>159 013 670</strong>	<strong>159 054 593</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	111 170 000	111 170 000	
Fond för yttre underhåll	1 104 250	663 250	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>112 274 250</strong>	<strong>111 833 250</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-3 004 492	-1 720 311	
Årets resultat	-628 740	-843 181	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-3 633 232</strong>	<strong>-2 563 492</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>108 641 018</strong>	<strong>109 269 758</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 556 000	32 722 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>32 556 000</strong>	<strong>32 722 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 527 000	16 610 000
Leverantörsskulder		191 612	18 843
Skatteskulder		33 078	7 320
Övriga skulder	Not 15	552 663	40 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	512 299	386 234
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>17 816 652</strong>	<strong>17 062 834</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>159 013 670</strong>	<strong>159 054 593</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 114 094	1 049 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 137	1 277 629
Utdelningar	5 043	0
Förändring inkomstskatt	-17 437	0
	<strong>2 385 838</strong>	<strong>2 327 542</strong>
Erhållen ränta	4 472	19 074
Erlagd ränta	-1 744 398	-1 917 503
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>645 911</strong>	<strong>429 113</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 224	-6 410
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	836 817	-71 794
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 474 504</strong>	<strong>350 910</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 000
Investeringar i inventarier	-37 359	-14 170
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-37 359</strong>	<strong>-15 170</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-249 000	-249 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-249 000</strong>	<strong>-249 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 188 145	86 740
Likvida medel vid årets början	872 021	785 281
Likvida medel vid årets slut	2 060 167	872 021



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15-30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 468 898	3 368 467
Hyror, lokaler	14 000	10 800
Hyror, garage	96 435	97 200
Hyror, p-platser	183 782	188 510
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 690	-567
Rabatter	0	-4 751
Vattenavgifter	124 026	110 798
Elavgifter	264 002	226 146
Kabel-tv-avgifter	132 840	132 840
Övriga lokalintäkter	7 200	10 600
Övernattningslägenhet	20 200	22 400
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 555	9 337
Elintäkt solceller	5 001	6 603
Laddbox	13 600	7 040
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 335 849</b>	<b>4 185 423</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	519	23 115
Försäkringsersättningar	0	35 688
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>519</b>	<b>58 803</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-11 943	-106 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 320	-14 640
Samfällighetsavgifter	-165 525	-166 019
Försäkringspremier	-58 137	-54 146
Kabel- och digital-TV	-138 337	-134 820
Återbäring från Riksbyggen	1 500	0
Serviceavtal	-19 430	-34 671
Obligatoriska besiktningar	-106 630	-27 651
Snö- och halkbekämpning	-25 563	-43 044
Förbrukningsinventarier	-10 850	-7 759
Vatten	-122 335	-122 160
Fastighetsel	-268 973	-233 028
Uppvärmning	-220 419	-223 037
Sophantering och återvinning	-78 266	-80 948
Förvaltningsarvode drift	-11 462	-18 410
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 244 690</b>	<b>-1 267 193</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-500 183	-481 261
Lokalkostnader	-1 500	-1 000
IT-kostnader	-4 778	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-25 969	-23 063
Övriga förvaltningskostnader	-32 326	-38 354
Kreditupplysningar	-1 125	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 644	-10 028
Kontorsmateriel	-3 918	-429
Telefon och porto	-3 776	-3 178
Medlems- och föreningsavgifter	-2 538	-3 038
Bankkostnader	-2 753	-4 027
Övriga externa kostnader	0	-43
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-586 509</b>	<b>-567 288</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-78 125	-62 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 400	-3 600
Övriga kostnadsersättningar	0	-320
Sociala kostnader	-20 416	-15 783
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-106 941</b>	<b>-82 203</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 180 194	-1 180 194
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 875	-5 875
Avskrivning Installationer	-98 069	-91 561
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 284 137</b>	<b>-1 277 629</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Läsförsäkringar	5 043	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 043</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 679 906	141 679 906
Mark	17 000 000	17 000 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 679 906</b>	<b>158 679 906</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 458 737	-1 278 543
	<b>-2 458 737</b>	<b>-1 278 543</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 180 194	-1 180 194
	<b>-1 180 194</b>	<b>-1 180 194</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 638 931</b>	<b>-2 458 737</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>155 040 975</b>	<b>156 221 170</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	138 040 975	139 221 170
Mark	17 000 000	17 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 800 000	79 800 000
Lokaler	832 000	732 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 632 000</b>	<b>80 532 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 596 000</i>	<i>70 583 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 036 000</i>	<i>9 949 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	628 245	614 075
Produktionsanläggning solel	847 665	847 665
Installation av IMD	434 700	434 700
Hjärtstartare	29 375	29 375
	<b>1 939 985</b>	<b>1 925 815</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	18 050	28 340
Naturvårdverket bidrag elbilsladdare/laddboxar	-11 281	-14 170
Laddstation för cykelbatterier	30 590	0
	<b>37 359</b>	<b>14 170</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 977 344</b>	<b>1 939 985</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	-86 775	-45 205
Produktionsanläggning solel	-59 314	-31 059
Installation av IMD	-45 734	-23 999
Hjärtstartare	-7 344	-1 469
	<b>-199 167</b>	<b>-101 732</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	-41 960	-41 570
Produktionsanläggning solel	-28 256	-28 256
Installation av IMD	-21 735	-21 735
Hjärtstartare	-5 875	-5 875
Laddstation för cykelbatterier	-6 118	0
	<b>-103 944</b>	<b>-97 436</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	-128 735	-86 775
Produktionsanläggning solel	-87 570	-59 314
Installation av IMD	-67 469	-45 734
Hjärtstartare	-13 219	-7 344
Laddstation för cykelbatterier	-6 118	0
	<b>-303 111</b>	<b>-199 167</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 674 233</b>	<b>1 740 818</b>
<b>Varav</b>		
Elbilsladdare/laddboxar	506 278	527 930
Produktionsanläggning solel	760 095	788 351
Installation av IMD	367 231	388 966
Hjärtstartare	16 156	22 031
Laddstation för cykelbatterier	24 472	13 540

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	1 000	1 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 488	0
Förutbetalda försäkringspremier	49 867	48 163
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 633	125 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 048	33 672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 539	7 300
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>236 575</b>	<b>214 181</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	538 910	634 654
Transaktionskonto	1 021 256	237 367
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 560 166</b>	<b>872 021</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 083 000	49 332 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 000	-249 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 278 000	-16 361 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 556 000</b>	<b>32 722 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,93%	2026-01-30	16 444 000,00	0,00	83 000,00	16 361 000,00
SBAB	2,75%	2027-03-15	0,00	16 444 000,00	83 000,00	16 361 000,00
SBAB	3,79%	2028-01-28	16 444 000,00	0,00	83 000,00	16 361 000,00
<b>Summa</b>			<b>32 888 000,00</b>	<b>16 444 000,00</b>	<b>249 000,00</b>	<b>49 083 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 249 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 996 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 47 838 000 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 16 361 000kr 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.

#### Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	491 043	0
Skuld för moms	15 249	0
Skuld sociala avgifter och skatter	46 371	35 613
Clearing	0	4 824
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>552 663</b>	<b>40 437</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 815
Upplupna elkostnader	57 889	37 816
Upplupna värmekostnader	28 499	26 958
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 594	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 067	293 645
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>512 299</b>	<b>386 234</b>

#### Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	49 830 000	49 830 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen kommer att gå över till att redovisa enligt regelverket K3.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-20

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

Roger Sandgren,

Bernt Mannelqvist,

Patricia Aronsson,

Lise-Lotte Johansson,

Eva Andersen

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

RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Linus Otto  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577394346

## Dokument

### 306982 Årsredovisning

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-05-06 15:33:27 CEST (+0200) av Pia

Simonsson (PS)

Färdigställt 2026-05-07 17:28:44 CEST (+0200)

## Initierare

Pia Simonsson (PS)

Riksbyggen

pia.simonsson@riksbyggen.se

## Signerare

Roger Sandgren (RS)

boros@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO  
ROGER SANDGREN"

Signerade 2026-05-06 17:51:56 CEST (+0200)

Eva Andersen (EA)

e.andersen63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Margaretha Andersen"

Signerade 2026-05-06 22:20:58 CEST (+0200)

Bernt Mannelqvist (BM)

bernt.ragtvet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BERNT MANNELQVIST"

Signerade 2026-05-06 16:50:18 CEST (+0200)

Patricia Aronsson (PA)

ann\_patricia@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann  
Patricia Aronsson"

Signerade 2026-05-06 18:21:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557577394346

Lise-Lotte Johansson (LJ)

lise-lotte.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2026-05-06 16:32:33 CEST (+0200)

Linus Otto (LO)

linus.otto@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINUS PETER OTTO"

Signerade 2026-05-07 13:12:58 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2026-05-07 17:28:44 CEST (+0200)

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





## Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Korseberg Fjärd

Org.nr 769638-3806

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Korseberg Fjärd för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Korseberg Fjärd för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter  
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Linus Otto  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

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

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

## LINUS PETER OTTO

### Förtroendevald Revisor

Serienummer: 29135d8aa0f6a7[...]c610c6787c887

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-07 11:13:45 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

### Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-05-07 15:28:16 UTC



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

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

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Rbf Korseberg Fjärd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Rbf Korseberg Fjärd 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](http://www.riksbyggen.se)

