

# Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Skräddaretorpet  
Org nr: 7324002000





---

# Innehållsförteckning

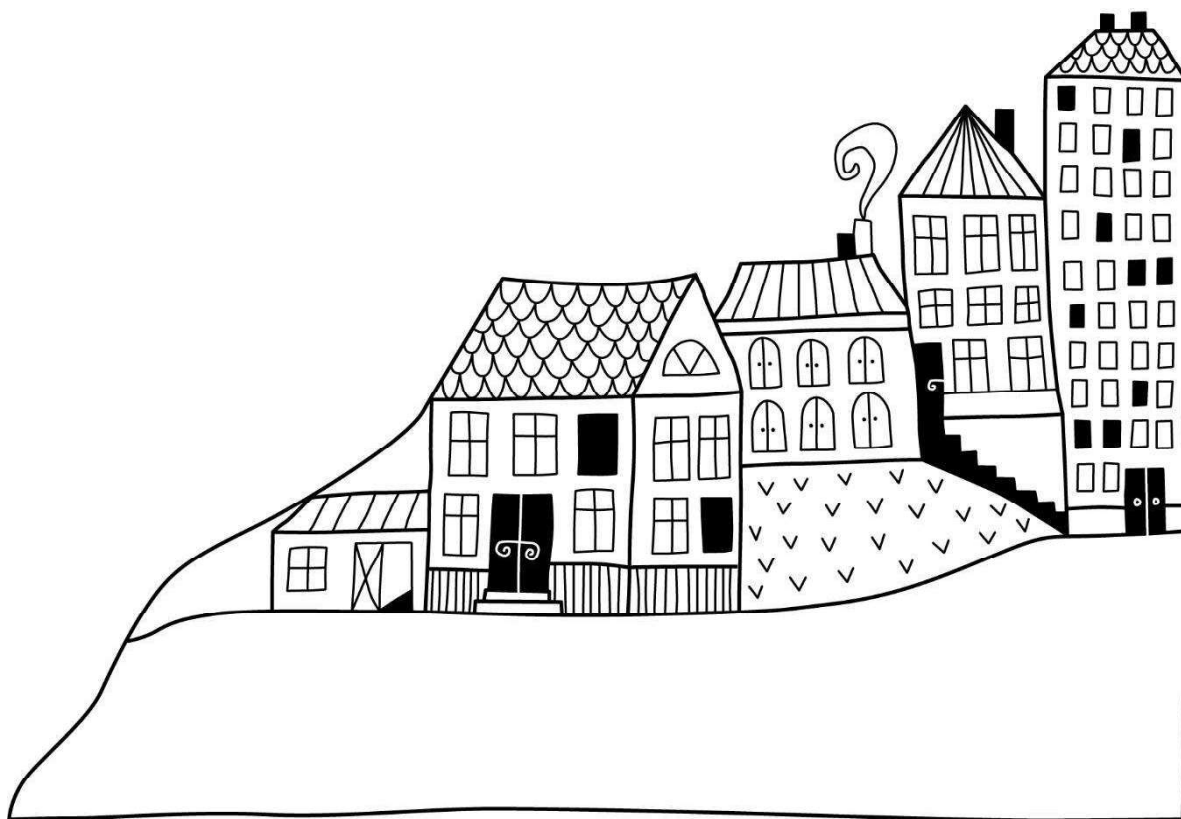
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Skräddaretorpet  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-09-01 till 2025-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 623 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 1 302 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år främst eftersom det varit mindre kostnader för underhåll.

Föreningen har under året haft större kostnader för vatten och värme. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättning till sämre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågen 1 och vetet 3 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 237 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens adress är Skräddaretorpsvägen 1-27 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	9	6	51	105	39	15	237

### Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	MC-garage	P-platser	Förråd	Övernattningsrum
1	4	251	91	1



Total tomtarea	53 840 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	18 100 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 286 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	210 171 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Tele2	Kabel-T
Telenor	Bredband
Aimo Park	Parkering
Elovent	Service tvättutrustning
HLR konsult	Service & tillsyn hjärtstartare
Anticimex	Fågelbekämpning
Stena recycling AB	Oljeavskiljare biltvätt
WB-Låsservice AB	Service dörrar & passage

#### 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 805 tkr och planerat underhåll för 985 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 42 478 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 248 tkr (219 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 909 000 tkr (202 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Balkonger	1993
Stambyte	1997
Dörrbyte, överbyggd källartrapp	2002-2004
Kulvertbyte	2008-2009
Termostatbyte	2010
Solfångare	2015
Byte belysning trapphus	2016
Fönsterbyte	2017
Spolning, dag- och spillvattenledningar	2018
Byte armaturer stolpbelysning	2018
Spolning	2020
Byte källardörrar	2020
Fjärrvärmecentral	2021
Avlopp	2021
Entrépartier	2022
Byte golvbrunnar skyddsrum	2023
Tvättutrustning	2023
Utbyte av utslagsvaskar	2023
Oljing entreer	2023
Installationer	2024

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	68 404
Installationer	621 135
Huskropp utvändigt	295 072

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning och allmän uppfräschning av tvättstugor	2025/2026	Beslutat
Ytor av sten	2026	Ej beslutat

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>
Maj-Britt Eriksson	Ordförande	2027
Elisabeth Sevborn	Sekreterare	2027
Mikael Olsson	Vice ordförande	2026
Glenn Erlingsson	Ledamot	2026
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	



<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Josefsson	Suppleant	2027
Christian Banérsson	Suppleant	2026
Helen Johansson	Suppleant	2026
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Birgitta Karlsson	Förtroendevald revisor	2026
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Lena Jonsson	2026	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Jannice Håkansson	2026	
Nathalie Marosan	2026	
Samela Halimic	2026	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 320 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 322 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-10-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 781 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 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



## Flerårsöversikt

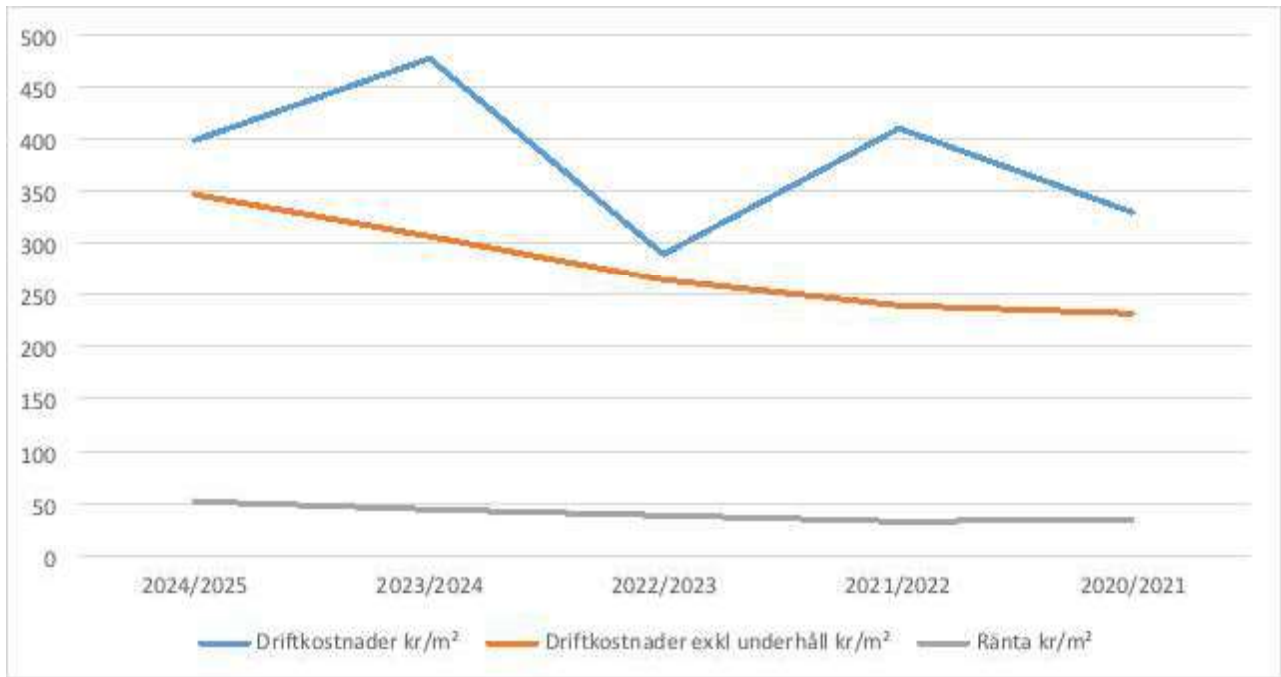
Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen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

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	15 169	14 300	12 997	12 602	12 349
Rörelsens intäkter	15 221	14 305	13 156	12 664	12 434
Resultat efter finansiella poster*	1 623	-247	2 371	-690	1 375
Resultat exkl avskrivningar	3 307	1 438	4 056	858	2 784
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-602	-1 362	1 656	-1 342	744
Balansomslutning	61 559	60 304	60 930	60 833	65 872
Årets kassaflöde	2 388	887	1 712	-4 341	1 698
Soliditet %*	21	18	18	15	15
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	303	253	247	198	451
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår	77	80	111	61	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	746	733	684	664	651
Driftkostnader kr/kvm	403	510	290	410	329
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	352	328	264	239	232
Energikostnad kr/kvm*	208	181	170	161	155
Underhållsfond kr/kvm	348	198	222	124	182
Reservering till underhållsfond kr/kvm	202	144	124	113	105
Sparande kr/kvm*	221	243	235	242	240
Ränta kr/kvm	52	47	38	32	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 350	2 386	2 386	2 507	2 737
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 517	2 556	2 596	2 730	2 782
Räntekänslighet %*	3,1	3,3	3,8	4,1	4,5
Genomsnittsränta	2,18	1,83	1,52	1,20	1,22

\* 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 897 209	0	11 440 000	3 828 932	-5 905 643	-246 574
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-246 574	246 574
Reservering underhållsfond				3 909 000	-3 909 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-984 611	984 611	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 622 708
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 897 209</b>	<b>0</b>	<b>11 440 000</b>	<b>6 753 321</b>	<b>-9 076 606</b>	<b>1 622 708</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 152 218
Årets resultat	1 622 708
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 909 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	984 611
<b>Summa</b>	<b>-7 453 899</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 453 899**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 168 725	14 300 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 033	4 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 220 759</b>	<b>14 304 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-10 486 089	-11 662 368
Personalkostnader	Not 6	-581 455	-606 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 684 521	-1 684 521
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 752 064</b>	<b>-13 952 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 468 695</b>	<b>351 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	154 113	254 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 000 100	-852 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-845 987</b>	<b>-598 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 622 708</b>	<b>-246 574</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 622 708</b>	<b>-246 574</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	44 941 861	46 293 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 861 054	4 194 404
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 802 916</b>	<b>50 487 436</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	355 500	355 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>355 500</b>	<b>355 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 158 416</b>	<b>50 842 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 215	20 464
Övriga fordringar	Not 14	3 854	3 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 069 854	499 322
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 074 923</b>	<b>523 486</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	11 325 303	8 937 233
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 325 303</b>	<b>8 937 233</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 400 226</b>	<b>9 460 720</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>61 558 642</b>	<b>60 303 656</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 897 209	1 897 209
Uppskrivningsfond		11 440 000	11 440 000
Fond för yttre underhåll		6 753 322	3 828 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 090 531</b>	<b>17 166 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 076 607	-5 905 643
Årets resultat		1 622 708	-246 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 453 899</b>	<b>-6 152 218</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 636 632</b>	<b>11 013 924</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 717 703	37 524 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 717 703</b>	<b>37 524 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 831 755	8 739 731
Leverantörsskulder	Not 18	856 664	300 964
Skatteskulder	Not 19	36 038	44 577
Övriga skulder	Not 20	338 493	346 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 141 357	2 333 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 204 307</b>	<b>11 765 409</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>61 558 642</b>	<b>60 303 656</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	2 468 695	351 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 684 521	1 684 521
	<strong>4 153 216</strong>	<strong>2 036 217</strong>
Erhållen ränta	245 583	141 650
Erlagd ränta	-975 822	-849 196
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>3 422 977</strong>	<strong>1 328 671</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-642 907	-58 694
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	322 596	331 588
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>3 102 666</strong>	<strong>1 601 564</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-714 596	-714 596
Upptagna lån	0	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-714 596</strong>	<strong>-714 596</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	2 388 070	886 968
Likvida medel vid årets början	8 937 233	8 050 265
Likvida medel vid årets slut	11 325 303	8 937 233



# 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. Räkna 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	65
Standardförbättringar	Linjär	25-75
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 128 277	13 276 140
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-8 124
Hyror, lokaler	247 497	245 236
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	314 836	313 239
Hyror, övriga	5 600	500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 655	-24 954
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 795	-6 895
Kabel-tv-avgifter	338 436	338 420
Övriga lokalintäkter	13 500	16 500
Övriga avgifter	1 800	4 700
Övriga ersättningar	154 244	139 262
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 168 725</b>	<b>14 300 010</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	5 647	4 658
Försäkringsersättningar	46 386	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>52 033</b>	<b>4 658</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-984 611	-3 281 031
Reparationer	-805 399	-459 043
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-416 017	-398 590
Försäkringspremier	-322 529	-282 047
Kabel- och digital-TV	-443 029	-466 458
Återbäring från Riksbyggen	8 300	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-36 543
Serviceavtal	-109 506	-131 746
Obligatoriska besiktningar	-83 078	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-350	-11 520
Snö- och halkbekämpning	-50 498	-105 334
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 248
Förbrukningsinventarier	-96 537	-77 937
Fordons- och maskinkostnader	-69	0
Vatten	-1 116 070	-874 624
Fastighetsel	-584 107	-723 931
Uppvärmning	-2 326 689	-1 909 151
Sophantering och återvinning	-448 018	-461 037
Förvaltningsarvode drift	-26 353	-9 786
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 804 558</b>	<b>-9 227 626</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 456 567	-2 336 066
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 183
IT-kostnader	-11 943	-6 533
Arvode, yrkesrevisorer	-25 938	-20 188
Övriga förvaltningskostnader	-57 909	-10 366
Kreditupplysningar	-6 341	-315
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 519	-33 038
Representation	-46 653	-547
Kontorsmateriel	-269	-2 393
Telefon och porto	0	-3 658
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-150	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-4	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 850	-10 665
Bankkostnader	-9 289	-7 331
Övriga externa kostnader	-1 100	-460
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 681 530</b>	<b>-2 434 742</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-161 199	-152 400
Sammanträdesarvoden	-183 040	-198 770
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-153 526	-163 828
Övriga personalkostnader	0	-11 875
Sociala kostnader	-83 690	-79 211
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-581 455</b>	<b>-606 084</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-532 082	-532 082
Avskrivning Markanläggningar	-82 500	-82 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-736 589	-736 589
Avskrivning Installationer	-333 350	-333 350
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 684 521</b>	<b>-1 684 521</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	153 894	254 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	290
Övriga ränteintäkter	49	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>154 113</b>	<b>254 395</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-999 611	-852 102
Övriga räntekostnader	-489	-564
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 000 100</b>	<b>-852 666</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 526 613	17 526 613
Mark	666 000	666 000
Tillkommande utgifter	44 789 216	44 789 216
Markanläggning	5 500 000	5 500 000
	<b>68 481 829</b>	<b>68 481 829</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 481 829</b>	<b>68 481 829</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 724 029	11 451 947
Tillkommande utgifter	-19 577 768	-18 841 179
Markanläggningar	-2 067 000	-1 984 500
	<b>-33 368 797</b>	<b>-9 373 732</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-272 082	-272 082
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-736 589	-736 589
Årets avskrivning markanläggningar	-82 500	-82 500
	<b>-1 091 171</b>	<b>-1 091 171</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-34 459 968</b>	<b>-10 464 903</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		

Ingående uppskrivningar	11 180 000	11 440 000
Årets uppskrivning	0	0
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-260 000	-260 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
	<b>10 920 000</b>	<b>11 180 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 941 861</b>	<b>46 553 032</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	16 450 502	17 242 584
Mark	666 000	666 000
Tillkommande utgifter	24 474 859	25 211 448
Markanläggningar	3 350 500	3 433 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	209 000 000	198 000 000
Lokaler	1 171 000	1 228 000
	<b>210 171 000</b>	<b>199 228 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>164 940 000</i>	<i>145 009 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 231 000</i>	<i>54 219 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	186 886	186 886
Installationer	5 000 000	5 000 000
	<b>5 186 886</b>	<b>5 186 886</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 186 886</b>	<b>5 186 886</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-186 886	-186 886
Installationer	-805 596	-472 246
	<b>-992 482</b>	<b>-659 132</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-333 350	-333 350
	<b>-333 350</b>	<b>-333 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-186 886	-186 886
Installationer	-1 138 946	-805 596
	<b>-1 325 832</b>	<b>-992 482</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 861 054</b>	<b>4 194 404</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 861 054	4 194 404

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>355 500</b>	<b>355 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 215	20 464
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 215</b>	<b>20 464</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	3 854	3 700
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 854</b>	<b>3 700</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	88 701	180 171
Förutbetalda försäkringspremier	111 491	99 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	829 167	197 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 387	22 562
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 108	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 069 854</b>	<b>499 322</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	7 457 279	7 211 915
Transaktionskonto	3 868 024	1 725 318
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 325 303</b>	<b>8 937 233</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	45 549 458	46 264 054
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-714 596	-714 596
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 117 159	-8 025 135
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 717 703</b>	<b>37 524 323</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,86%	2025-12-28	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SEB	0,99%	2026-04-28	3 979 713,00	0,00	0,00	3 979 713,00
SEB	0,93%	2026-08-28	3 637 446,00	0,00	0,00	3 637 446,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-01	4 145 317,00	0,00	96 404,00	4 048 913,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2028-03-01	3 897 360,00	0,00	100 576,00	3 796 784,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	1 706 329,00	30 364,00	121 456,00	1 615 237,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2029-03-30	4 175 000,00	0,00	100 000,00	4 075 000,00
SEB	2,74%	2029-09-28	5 338 481,00	0,00	143 312,00	5 195 169,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2029-09-30	3 503 240,00	0,00	0,00	3 503 240,00
SEB	3,07%	2030-04-28	2 904 934,00	0,00	74 968,00	2 829 966,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2031-09-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2032-02-25	3 945 870,00	0,00	77 880,00	3 867 990,00
<b>Summa</b>			<b>46 233 690,00</b>	<b>30 364,00</b>	<b>714 596,00</b>	<b>45 549 458,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 714 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Skulder som omsätts kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld. Därför redovisas 3 lån på totalt 12 117 159 kr som kortfristig. Resterande del på 32 717 703 kr räknas som långfristig skuld.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	856 664	300 964
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>856 664</b>	<b>300 964</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	36 038	44 577
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>36 038</b>	<b>44 577</b>



**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Lån under betalning	0	-47 774
Medlemmarnas reparationsfonder	329 321	390 396
Skuld för moms	0	750
Skuld sociala avgifter och skatter	3 055	3 055
Clearing	6 117	98
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>338 493</b>	<b>346 525</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	62 940	61 708
Upplupna räntekostnader	180 559	156 281
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	375 520
Upplupna elkostnader	29 329	17 410
Upplupna vattenavgifter	89 851	78 209
Upplupna värmekostnader	116 266	95 127
Upplupna styrelsearvoden	344 239	386 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 318 173	1 163 037
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 141 357</b>	<b>2 333 612</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	64 677 900	64 677 900



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 December

Årsredovisningen undertecknas

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maj-Britt Eriksson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeth Sevborn,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Olsson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Glenn Erlingsson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johanna Persson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström,  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Lena Jonsson  
Förtroendevald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skräddaretorpet org.nr 732400-2000

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2024-09-01 – 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 uppger, 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 av Riksbyggens Brf Skräddaretorpet för år 2024-09-01 – 2025-08-31 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 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 revisionssed 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.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Lena Jonsson  
Förtroendevald revisor

# Verification

Document ID 09222115557565455678

## Document

### Årsredovisning (20)

Main document

38 pages

Initiated on 2025-12-19 12:14:24 CET (+0100) by Robin Nicklasson (RN)

Finalised on 2026-01-07 11:40:52 CET (+0100)

## Initiator

### Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

## Signatories

### Maj-Britt Eriksson (ME)

BRF Skräddaretorpet

mrm.eriksson47@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Rosa Maj-Britt Marie Eriksson"

Signed 2025-12-30 09:50:42 CET (+0100)

### Glenn Erlingsson (GE)

BRF Skräddaretorpet

glennerlingsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GLENN ERLINGSSON"

Signed 2025-12-19 17:37:52 CET (+0100)

### Mikael Olsson (MO)

BRF Skräddaretorpet

mikael.silhouettes@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL OLSSON"

Signed 2025-12-20 04:12:51 CET (+0100)

### Johanna Persson (JP)

BRF Skräddaretorpet

johanna.persson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHANNA PERSSON"

Signed 2025-12-19 12:26:17 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557565455678

Lena Jonsson (LJ)  
BRF Skräddaretorpet  
jonssonl254@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENA  
JONSSON"  
Signed 2026-01-02 11:24:51 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)  
EY  
franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz  
Robert Nicholas Lindström"  
Signed 2026-01-07 11:40:52 CET (+0100)

Elisabeth Sevborn (ES)  
BRF Skräddaretorpet  
elisabeth1956@live.se



The name returned by Swedish BankID was "ELISABETH  
SEVBORN"  
Signed 2025-12-23 07:57:45 CET (+0100)

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, 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 skuldtynad 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.

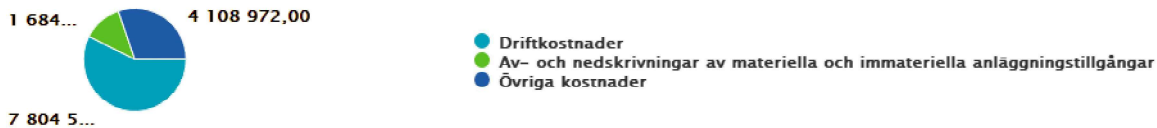
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	7 804 558	9 227 626
Övriga externa kostnader	2 681 530	2 434 742
Personalkostnader	581 455	606 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 684 521	1 684 521
Finansiella poster	845 987	598 270
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 598 051</b>	<b>14 551 243</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	9 085	0
Utemiljö extra	4 478	9 786
Rabatt/återbäring från RB	-8 300	-2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	36 543
Serviceavtal	109 506	131 746
Städ extra	7 734	0
Obligatoriska besiktningkostnader	83 078	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	350	11 520
Snö- och halkbekämpning	50 498	105 334
Rep bostäder utg för köpta tj	167 263	31 438
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	-14 083	98 646
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	9 587	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	625	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18 164	113 507
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 924
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	138 473	118 501
Rep install utg för köpta tj Värme	55 200	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 069	0
Rep install utg för köpta tj El	1 616	3 849
Rep install utg för köpta tj Låssystem	33 122	11 902
Rep install utg för köpta tj Övrigt	3 635	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	36 725	1 181
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	10 913	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	55 115	23 170
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	129 844	21 546
Rep markytor utg för köpta tj	0	14 534
Övriga Reparationer	1 581	0
Försäkringsskador	144 548	17 846
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	68 404	36 538
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	265 870
UH installationer utg för köpta tj Värme	621 135	2 882 611
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	40 000
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	235 072	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	60 000	47 938
UH Markytor utg för köpta tj	0	8 075
Fastighetsel	584 107	723 931
Uppvärmning	2 326 689	1 909 151
Vatten	1 116 070	874 624
Avfallshantering	416 399	441 842
Extra sophämtning	31 619	19 195
Fastighetsförsäkring	322 529	282 047
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	443 029	466 458
Felanmälan/jour	5 056	0
Övriga fastighetskostnader	0	1 248
Fastighetsskatt	416 017	398 590
Förbrukningsinventarier	63 719	38 327
Programvaror	1 200	0
Förbrukningsmaterial	31 618	39 610
Personbilskostnader	69	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 804 558</b>	<b>9 227 626</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	18 100 kr/kvm	18 100 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	24
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	24	26
Extra sophämtning	2	1
Fastighetsel	32	40
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	23	22
Fastighetsskötsel extra	1	0
Felanmälan/jour	0	0
Förbrukningsinventarier	4	2
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringsskador	8	1
Hissbesiktning	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5	0
Personbilskostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	9	2
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	-1	5
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	7
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Serviceavtal	6	7
Snö- och halkbekämpning	3	6
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	15
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	2
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	3
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	2
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	13	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	34	159
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	129	105
Utemiljö extra	0	1
Vatten	62	48
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0

Övriga utgifter för köpta tjänster

0

1

**Summa driftkostnader**

---

**431,19**

**509,81**



---

# RB BRF Skräddaretorpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Skräddaretorpet 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)

