

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Timmermansgatan
Org nr: 769631-9818

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Timmermansgatan 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-30 och stadgarna uppdaterades under 2025. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är – 1 035 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 362 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året gått över till det redovisningsmässiga regelverket K3. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gävle Söder 10:7 i Gävle kommun. Fastigheten består av 38 lägenheter med 1 gästlägenhet. Byggnaden är uppförd 2016–2018, med inflyttning i juni 2018. Fastighetens adress är Timmermansgatan 13 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	25
4 rum och kök	2

Total tomtarea 1 990 m²

Total bostadsarea 2 720 m²

Total lokalarea 70 m²

Årets taxeringsvärde 83 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar). Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filter	12 632



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Blomquist	Ordförande	2026
Ylva Strömbom	Sekreterare	2027
Anders Mellin	Ledamot	2026
Lars Bergmark	Ledamot	2026
Urban Seydlitz	Ledamot	2027
Klas Kånåhols	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Eriksson	Suppleant	2026
Eva Mellin	Suppleant	2026
Helena Wirdby	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Extern revisor	2026

Valberedning

Ingela Bergh
Pia Sandeskog

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 med 2%.

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

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 480	2 435	2 292	2 212	2 227
Resultat efter finansiella poster	-1 035	-381	52	-250	-148
Soliditet %	73	73	72	72	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	74	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	841	821	779	746	748
Energikostnad kr/kvm	194	179	175	178	153
Sparande kr/kvm	134	182	329	221	257
Skuldsättning kr/kvm	12 306	12 410	12 801	12 905	13 514
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 623	12 730	13 130	13 237	13 862
Räntekänslighet %	15,0	15,5	16,8	17,7	18,5

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

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

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör i år ett negativt resultat med 1 034 554 kr. Det negativa resultatet beror på högre avskrivningar på byggnad efter att föreningen gått över till redovisningsprincipen K3. Styrelsen arbetar aktivt med att se över sina kostnader, samt att identifiera möjligheter till kostnadsbesparingar för att skapa en mer hållbar ekonomi framåt. Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 912 748	0	0	1 249 962	-1 841 614	-380 628
Disposition enl. årsstämmobeslut					-380 628	380 628
Reservering underhållsfond				137 667	-137 667	
Ianspråktagande av underhållsfond				-12 632	12 632	
Årets resultat						-1 034 554
Vid årets slut	95 912 748	0	0	1 374 997	-2 347 277	-1 034 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 222 242
Årets resultat	-1 034 554
Årets fondreservering enligt stadgarna	-137 667
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 632
Summa	-3 381 831

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 381 831

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 480 405	2 435 470
Summa		2 480 405	2 435 470
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-992 221	-925 592
Övriga externa kostnader	Not 4	-234 727	-226 994
Personalkostnader	Not 5	-80 029	-91 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 396 211	-870 929
Summa rörelsekostnader		-2 703 188	-2 114 515
Rörelseresultat		-222 783	320 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	128	1 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-811 899	-703 095
Summa finansiella poster		-811 771	-701 583
Resultat efter finansiella poster		-1 034 554	-380 628
Årets resultat		-1 034 554	-380 628



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	127 529 932	128 916 138
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	71 211	81 215
Summa materiella anläggningstillgångar		127 601 142	128 997 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		127 658 142	129 054 353
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	24	-1
Övriga fordringar	Not 13	96	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	72 647	69 759
Summa kortfristiga fordringar		72 767	69 852
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 164 170	901 465
Summa kassa och bank		1 164 170	901 465
Summa omsättningstillgångar		1 236 937	971 318
Summa tillgångar		128 895 079	130 025 671



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	95 912 748	95 912 748	
Fond för yttre underhåll	1 374 997	1 249 962	
Summa bundet eget kapital	97 287 745	97 162 710	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 347 277	-1 841 614	
Årets resultat	-1 034 554	-380 628	
Summa fritt eget kapital	-3 381 831	-2 222 242	
Summa eget kapital	93 905 914	94 940 468	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 182 004	22 075 358
Summa långfristiga skulder		22 182 004	22 075 358
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 152 312	12 549 186
Leverantörsskulder	Not 17	154 369	65 663
Övriga skulder	Not 18	4 025	1 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	496 455	393 910
Summa kortfristiga skulder		12 807 161	13 009 845
Summa eget kapital och skulder		128 895 079	130 025 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-222 783	320 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396 211	870 929
	1 173 428	1 191 884
Erhållen ränta	128	1 512
Erlagd ränta	-763 924	-711 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 632	481 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 915	19 412
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	146 215	-99 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 932	402 095
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-76 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-76 058
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-290 228	-1 090 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 228	-1 090 228
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	262 704	-764 190
Likvida medel vid årets början	901 465	1 665 656
Likvida medel vid årets slut	1 164 170	901 465
Kassa och Bank BR	1 164 170	901 465



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats.
Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-120
Installationer	Linjär	20-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 965 753	1 927 164
Hyror, p-platser	142 200	140 000
Vattenavgifter**	78 366	66 808
Elavgifter**	101 761	99 736
El, laddstolpar	7 379	0
Kabel-tv-avgifter*	141 360	141 360
Övriga ersättningar	43 586	60 402
Summa nettoomsättning	2 480 405	2 435 470

*I årsavgifter bostäder ingår värme.

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

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-12 632	-17 069
Reparationer	-41 702	-58 437
Försäkringspremier	-52 573	-49 440
Kabel- och digital-TV	-141 180	-141 180
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Serviceavtal	-41 234	-34 337
Obligatoriska besiktningar	-37 352	-2 340
Snö- och halkbekämpning	-42 008	-30 200
Förbrukningsinventarier	-1 763	-6 785
Vatten	-171 845	-146 810
Fastighetsel	-222 723	-200 963
Uppvärmning	-145 811	-150 790
Sophantering och återvinning	-52 662	-54 393
Förvaltningsarvode drift	-29 536	-33 147
Summa driftskostnader	-992 221	-925 592



Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 969	-168 588
IT-kostnader	-2 250	-2 250
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-20 317	-15 433
Kreditupplysningar	-750	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 762	-12 200
Kontorsmateriel	0	-1 185
Medlems- och föreningsavgifter	-2 850	-2 850
Bankkostnader	-2 879	-2 824
Övriga externa kostnader	-4 200	-2 040
Summa övriga externa kostnader	-234 727	-226 994

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 736	-55 521
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 956	-16 656
Sociala kostnader	-14 337	-18 824
Summa personalkostnader	-80 029	-91 001

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 386 207	-864 094
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 399	-2 399
Avskrivning Installationer	-7 606	-4 437
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 396 211	-870 929

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	1 500
Övriga ränteintäkter	2	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	128	1 512



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 899	-703 095
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-811 899	-703 095

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	103 732 748	103 732 748
Mark	30 800 000	30 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 532 748	134 532 748

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 616 610	-4 752 516
	-5 616 610	-4 752 516

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 386 207	-864 094
-----------------------------	------------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 002 817	-5 616 610
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	127 529 932	128 916 138
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	96 729 932	98 116 138
Mark	30 800 000	30 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	83 000 000	61 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	83 000 000	76 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>67 000 000</i>	<i>61 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>16 000 000</i>	<i>15 400 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 985	23 985
Installationer	76 058	0
	100 043	23 985
Årets anskaffningar		
Installationer	0	76 058
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 043	100 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 391	-11 993
Installationer	-4 436	0
	-18 827	-11 993
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 399	-2 399
Installationer	-7 606	-4 437
	-10 005	-6 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 832	-18 828
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 211	81 215
Varav		
Inventarier och verktyg	7 196	9 594
Installationer	64 015	71 621

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	24	-1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	24	-1

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	96	94
Summa övriga fordringar	96	94



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 262	21 406
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 992	42 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 393	6 206
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 647	69 759

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	9	9
Transaktionskonto	1 164 161	901 456
Summa kassa och bank	1 164 170	901 465

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 334 316	34 624 544
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-165 228	-202 728
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 987 084	-12 346 458
Långfristig skuld vid årets slut	22 182 004	22 075 358

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-10-30	12 112 084,00	0,00	125 000,00	11 987 084,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-10-30	10 166 002,00	0,00	77 728,00	10 088 274,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2028-07-30	12 346 458,00	0,00	87 500,00	12 258 958,00
Summa			34 624 544,00	0,00	290 228,00	34 334 316,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar föreningen 11 987 084 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 165 228 kr varav den delen också redovisas som kortfristig skuld.



Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	153 514	65 323
Ej reskontraförda leverantörsskulder	855	340
Summa leverantörsskulder	154 369	65 663

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	4 025	1 086
Summa övriga skulder	4 025	1 086

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 563	18 495
Upplupna räntekostnader	163 496	115 521
Upplupna driftskostnader	0	7 856
Upplupna elkostnader	25 777	29 537
Upplupna värmekostnader	19 460	21 519
Upplupna kostnader för renhållning	3 844	3 897
Upplupna revisionsarvoden	1 814	0
Upplupna styrelsearvoden	60 450	58 864
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 051	138 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 455	393 910

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 680 000	38 680 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Daniel Blomquist

Ylva Strömbom

Urban Seydlitz

Anders Mellin

Lars Bergmark

Klas Kånåhols

Revisionsberättelsen har lämnats enligt den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt, Extern revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575415915

Dokument

Årsredovisning Timmermansgatan - 2025

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-04-15 08:48:59 CEST (+0200) av Matilda

Mattsson (MM)

Färdigställt 2026-04-22 13:42:11 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Blomqvist (DB)

Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL BLOMQUIST"

danielblomquist75@gmail.com

Signerade 2026-04-15 16:58:53 CEST (+0200)

Anders Melin (AM)

andersmellin51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MELLIN"

Signerade 2026-04-15 09:08:06 CEST (+0200)

Lars Bergmark (LB)

lars.bergmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BERGMARK"

Signerade 2026-04-16 17:44:04 CEST (+0200)

Urban Seydlitz (US)

seydlitzu@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN SEYDLITZ"

Signerade 2026-04-21 09:01:36 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575415915

Ylva Strömbom (YS)
ylva.strombom@regiongavleborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Marie Strömbom"
Signerade 2026-04-15 10:27:30 CEST (+0200)

Klas Kånåhols (KK)
klas.kanahols@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Jim Kånåhols"
Signerade 2026-04-16 13:38:12 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-04-22 13:42:11 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Timmermansgatan, org.nr 769631-9818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Timmermansgatan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 mars 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Timmermansgatan för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar § 68 ska två revisorer årligen utses vid ordinarie föreningsstämman. Endast en revisor utsågs vid föreningsstämman 2025-05-12.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:41

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 22.04.2026 13:37

DOCUMENT ID:

rJHbXELpbx

ENVELOPE ID:

BJE-mE8T-l-rJHbXELpbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Timmermansgatan.pdf
2 pages

SHA-512:

654bc9d8a7cd0243831126a5a73b246c0a112c5576ec9
8aaeb9d9ab36de1e68caafc5e29bbdb0422078d5a3142e
9395d13db53182c82af09af3c90dcb1359786

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	22.04.2026 13:41	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	22.04.2026 13:39	Low	IP: 94.234.86.249

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd 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.

RB BRF Timmermansgatan

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Timmermansgatan 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

