

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Murgönan
Org nr: 769635-5424



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Murgrönan 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 2017-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 837 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 054 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågen 2 i Kungälv kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningar med källare och med 61 lägenheter och 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna uppförs under 2019–2021. Fastighetens adress är Torpe Gränd 20, Älvebacken 18 22, Fräkne gränd 13 15 i Kungälv.

Ett avtal om parkeringsköp berörande kvarteret Vågen, inom vilken föreningens fastighet är belägen, har tecknats mellan Kungälv kommun och Riksbyggen. Parkeringsköpet avser parkeringsanläggning på Marstrandsvägen. Föreningen övertar tillsammans med ägaren till Vågen 1 de skyldigheter och rättigheter som ingår i avtalet. Riksbyggen erlägger överenskommen ersättning enligt avtalet till Kungälv kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv bostadsrättstilläg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättnnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	23
3 rum och kök	28
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2
Total tomtarea	2 106 m ²
Total bostadsarea	4 370 m ²
Total lokalarea	596 m ²

Årets taxeringsvärde	138 260 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	129 489 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat förvaltningsavtal tidigt skede.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg och äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande i 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 343 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Årets avsättning uppgick till 503tkr.

Ordförande har ordet

Sedan styrelsen tillträdde i maj 2025 har vi lagt mycket tid på att sätta oss in i föreningens avtal, ekonomi och drift. Vårt mål har varit att skapa en stabil och långsiktig förvaltning där vi har god kontroll över både kostnader och kvalitet i de tjänster som föreningen köper in.

Ett viktigt steg i detta arbete har varit att teckna ett nytt avtal med Riksbyggen för både ekonomisk och teknisk förvaltning. Det ger oss bättre struktur i arbetet och en trygghet i den dagliga driften av fastigheten. Under året har vi också sett över flera av våra serviceavtal. Bland annat har vi bytt leverantör för service av våra hissar, vilket har inneburit lägre kostnader för föreningen samtidigt som servicen fungerar bra.

Vi arbetar även aktivt med att minska våra energikostnader. Därför har vi installerat en AI-baserad styrning av energin i fastigheten. Den beräknas ge en besparing på cirka 12 000 kronor per år, vilket är ett steg i vårt arbete för en mer effektiv och hållbar drift.

Fastighetens femårsbesiktning har genomförts och under våren kommer de garantiarbeten som noterades vid besiktningen att åtgärdas.

När det gäller föreningens ekonomi följer vi också utvecklingen på räntemarknaden noggrant. Ett av våra lån, med en ränta på 1,23 %, löper ut i maj 2026 och vi kommer att arbeta vidare med detta under året.

Det är också glädjande att kunna konstatera att vi fortsätter ha en lugn och trygg miljö i huset. Våra förråd har inte drabbats av skadegörelse eller andra yttre problem, vilket visar att vi tillsammans bidrar till att ta hand om vårt boende. Just nu arbetar vi även med möjligheten att skapa fler laddplatser i garaget. Intresset finns, men vi har ännu inte hittat en lösning som fungerar bra när det gäller mätning och fakturering av elkostnader. Arbetet fortsätter.

Avslutningsvis vill jag påminna om att styrelsen alltid går att nå via e-post på styrelsen@brf-murgronan-kungalv.se. Vår Facebookgrupp är däremot inte ett forum där styrelsen svarar på frågor, utan används främst för tips och information mellan medlemmar.

Ordförande och styrelsen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Karlsson	Ordförande	2026
Pernilla Hult	Sekreterare	2027
Thomas Persson	Vice ordförande	2026
Lena Trulsson	Ledamot	2026
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maija Bergqvist	Suppleant	2027
Annika Gester	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Varbergs Revisionsbyrå AB, Johan Ahlberg	Auktoriserad revisor	2026
Gunnel Björk	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Laila Jansson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Olsson	2026
Lennart Pettersson (sammankallande)	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01. Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 770 kr/m²/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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 210	6 148	5 287	4 788	2 646
Resultat efter finansiella poster*	216	-391	-342	-854	-1 203
Soliditet %*	75	74	74	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	65	66	58	61	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	838	822	657	592	383
Energikostnad kr/kvm*	237	217	194	296	145
Sparande kr/kvm*	414	291	301	198	35
Skuldsättning kr/kvm*	12 401	12 844	13 297	13 506	13 520
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 401	12 844	13 297	13 506	13 520
Räntekänslighet %*	14,8	15,6	20,2	22,8	35,3

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	191 725 000	1 925 000	-4 323 886	-391 339
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-391 339	391 339
Reservering underhållsfond		503 000	-503 000	
Årets resultat				216 236
Vid årets slut	191 725 000	2 428 000	-5 218 225	216 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 715 225
Årets resultat	216 236
Årets fondreservering enligt stadgarna	-503 000
Summa	-5 001 990

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 001 990**

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	6 210 444	6 147 585
Övriga rörelseintäkter	Not 3	197 051	0
Summa rörelseintäkter		6 407 495	6 147 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 291 065	-2 203 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-608 476	-624 199
Personalkostnader	Not 6	-116 181	-121 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 837 365	-1 837 365
Summa rörelsekostnader		-4 853 087	-4 786 702
Rörelseresultat		1 554 408	1 360 883
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 242	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 163	31 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 349 577	-1 783 910
Summa finansiella poster		-1 338 172	-1 752 222
Resultat efter finansiella poster		216 236	-391 339
Årets resultat		216 236	-391 339

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	249 307 160	251 131 191
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	136 664	149 998
Summa materiella anläggningstillgångar		249 443 823	251 281 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		249 474 323	251 311 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1	40 960
Övriga fordringar	Not 15	300 914	296 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	212 725	216 121
Summa kortfristiga fordringar		513 638	553 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 129 522	1 930 724
Summa kassa och bank		2 129 522	1 930 724
Summa omsättningstillgångar		2 643 160	2 484 453
Summa tillgångar		252 117 483	253 796 141



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	191 725 000	191 725 000	
Fond för yttre underhåll	2 428 000	1 925 000	
Summa bundet eget kapital	194 153 000	193 650 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 218 225	-4 323 886	
Årets resultat	216 236	-391 339	
Summa fritt eget kapital	-5 001 990	-4 715 225	
Summa eget kapital	189 151 010	188 934 775	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 849 760	40 849 760
Summa långfristiga skulder		38 849 760	40 849 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 725 000	22 925 000
Leverantörsskulder	Not 19	281 388	10 534
Skatteskulder	Not 20	180 728	337 780
Övriga skulder	Not 21	86 281	70 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	843 316	667 665
Summa kortfristiga skulder		24 116 713	24 011 606
Summa eget kapital och skulder		252 117 483	253 796 141



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 554 408	1 360 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 837 365	1 837 365
Utdelningar	5 242	
	3 397 015	3 198 248
Erhållen ränta	14 921	22 494
Erlagd ränta	-1 364 608	-1 771 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 047 328	1 449 077
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 333	-372 447
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	320 138	48 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 398 798	1 125 301
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 200 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-2 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	198 798	-1 124 699
Likvida medel vid årets början	1 930 724	3 055 423
Likvida medel vid årets slut	2 129 522	1 930 724



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 363 000	3 265 020
Hyror, lokaler	1 698 432	1 718 908
Hyror, garage	285 120	285 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 830	-20 840
Vattenavgifter	337 681	333 625
Elavgifter	309 294	314 803
Kabel-tv-avgifter	167 628	167 628
Debiterad fastighetsskatt-lokaler	45 022	46 422
Övriga serviceavgifter	3 240	3 240
Övriga ersättningar (<i>övernattningslägenhet, andrahan, pant-och överlåtelse</i>)	25 859	33 314
Fakturerade kostnader	0	350
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Summa nettoomsättning	6 210 444	6 147 585

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (<i>RB ersättning förlorad hyra lokal</i>)	19 000	0
Försäkringsersättningar	178 051	0
Summa övriga rörelseintäkter	197 051	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-343 055	-323 233
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 600	-168 890
Försäkringspremier	-56 978	-49 454
Kabel- och digital-TV	-173 215	-137 020
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 215	-7 138
Serviceavtal	-57 324	-57 256
Obligatoriska besiktningar	-10 244	-35 527
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 000	-2 607
Snö- och halkbekämpning	-26 779	-109 252
Ersättningar till hyresgäster	0	-670
Förbrukningsinventarier	-16 460	-3 429
Fordons- och maskinkostnader	-46	0
Vatten	-311 707	-238 528
Fastighetsel	-486 953	-419 552
Uppvärmning	-376 949	-417 031
Sophantering och återvinning	-204 297	-205 914
Förvaltningsarvode drift	-26 043	-28 733
Summa driftskostnader	-2 291 065	-2 203 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 550	-492 423
IT-kostnader	-9 180	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 718	-17 139
Övriga försäljningskostnader (<i>admin andrahand och hyreskontrakt</i>)	-6 372	-1 031
Övriga förvaltningskostnader (<i>byggadmin, Bolagsverket, stämmordförande</i>)	-11 646	-38 089
Kreditupplysningar	-561	-563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 655	-16 569
Kontorsmateriel	0	-2 635
Telefon och porto	-1 375	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter (<i>hyror lokalen</i>)	-32 333	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 440	-2 440
Bankkostnader	-5 998	-3 329
Advokat och rättegångskostnader	-20 156	-11 825
Övriga externa kostnader (<i>korr ing moms</i>)	8 506	-38 156
Summa övriga externa kostnader	-608 476	-624 199

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-79 736	-76 700
Sammanträdesarvoden	-5 600	-3 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 254	-6 858
Övriga kostnadsersättningar	-155	0
Övriga personalkostnader	-400	-5 800
Sociala kostnader	-23 036	-28 796
Summa personalkostnader	-116 181	-121 404

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 824 031	-1 824 031
Avskrivning Installationer	-13 334	-13 334
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 837 365	-1 837 365

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 242	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 242	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 925	18 721
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	738	293
Övriga ränteintäkter	500	12 674
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 163	31 688

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 349 500	-1 783 773
Övriga räntekostnader	-77	-137
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 349 577	-1 783 910

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	218 971 307	218 971 307
Mark	39 000 000	39 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	257 971 307	257 971 307

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 840 116	-5 016 085
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 824 030	-1 824 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 664 146	-6 840 115

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	210 307 160	212 131 191
Mark	39 000 000	39 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	122 600 000	112 600 000
Lokaler	15 660 000	16 889 000

Totalt taxeringsvärde

	138 260 000	129 489 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 800 000</i>	<i>106 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 460 000</i>	<i>22 889 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	200 000	200 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 000	200 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-50 003	-36 669
Årets avskrivningar		
Installationer	-13 334	-13 334
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-63 337	-50 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 664	149 998
Varav		
Installationer	136 664	149 998

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 500
<i>61 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>		
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1	40 871
Kundfordringar	0	89
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1	40 960

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	300 914	296 648
Summa övriga fordringar	300 914	296 648

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	436	9 194
Förutbetalda försäkringspremier	58 735	56 978
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 158	118 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 396	31 235
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 725	216 121

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	45 149	532 116
Transaktionskonto	2 084 373	1 398 608
Summa kassa och bank	2 129 522	1 930 724

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	61 574 760	63 774 760
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 725 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-22 925 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 849 760	40 849 760

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,70%	2025-05-28	22 425 000,00	-21 925 000,00	500 000,00	0,00
SWEDBANK	1,23%	2026-05-25	22 425 000,00	0,00	700 000,00	21 725 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2027-12-01	18 924 760,00	0,00	1 000 000,00	17 924 760,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-06-01	0,00	21 925 000,00	0,00	21 925 000,00
Summa			63 774 760,00	0,00	2 200 000,00	61 574 760,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 21 725 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	281 388	10 534
Summa leverantörsskulder	281 388	10 534

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	180 728	168 890
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	168 890
Summa skatteskulder	180 728	337 780

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	86 281	70 627
Summa övriga skulder	86 281	70 627

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 221	30 000
Upplupna räntekostnader	92 222	107 253
Upplupna elkostnader	59 923	60 910
Upplupna värmekostnader	46 183	49 717
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 767	321 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	843 316	667 665

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 275 000	67 275 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristian Karlsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pernilla Hult

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Persson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emma Lundin

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Trulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Varbergs Revisionsbyrå AB

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor

Gunnel Åsberg Björk
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572088212

Dokument

Brf Murgrönan ÅR2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-17 14:34:46 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2026-03-19 14:02:17 CET (+0100)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Emma (E)
emma.lundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA LUNDIN"
Signerade 2026-03-17 15:10:06 CET (+0100)

Kristian (K)
kristian.karlsson@kwaisol.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN KARLSSON"
Signerade 2026-03-18 08:23:30 CET (+0100)

Lena (L)
lenatrulsson01@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
TRULSSON"
Signerade 2026-03-18 10:04:24 CET (+0100)

Pernilla (P)
pernilla.hult@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pernilla Kristina Hult"
Signerade 2026-03-17 16:53:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572088212

Thomas (T)

thomas.persson@verktygsteknik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL THOMAS PERSSON"

Signerade 2026-03-19 08:48:51 CET (+0100)

Johan (J)

johan@revisionsbyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN AHLBERG"

Signerade 2026-03-19 14:02:17 CET (+0100)

Gunnel (G)

gunnel.sb@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnel Åsberg Björk"

Signerade 2026-03-19 10:31:15 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Murgrönan

Org.nr 769635-5424

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Murgrönan för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi identifierat.

Den förtroendevalda 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 huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Murgrönan för räkenskapsåret 2025.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 moderföreningen och koncernen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

-företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Det datum som framgår av respektive persons elektroniska underskrift

Johan Ahlberg
Auktoriserad revisor

Gunnel Åsberg Björk
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573108181

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-03-19 11:42:16 CET (+0100) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2026-03-19 14:01:42 CET (+0100)

Signerare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerade 2026-03-19 11:42:17 CET (+0100)

Gunnel (G)

gunnel.sb@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Gunnel Åsberg Björk"

Signerade 2026-03-19 13:54:33 CET (+0100)

Johan (J)

johan@revisionsbyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN AHLBERG"

Signerade 2026-03-19 14:01:42 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573108181

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>



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.

Riksbyggen Brf Murgrönan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Murgrönan i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860