

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Simrishamnshus 1  
Org nr: 738800-1740

2025-01-01 – 2025-12-31





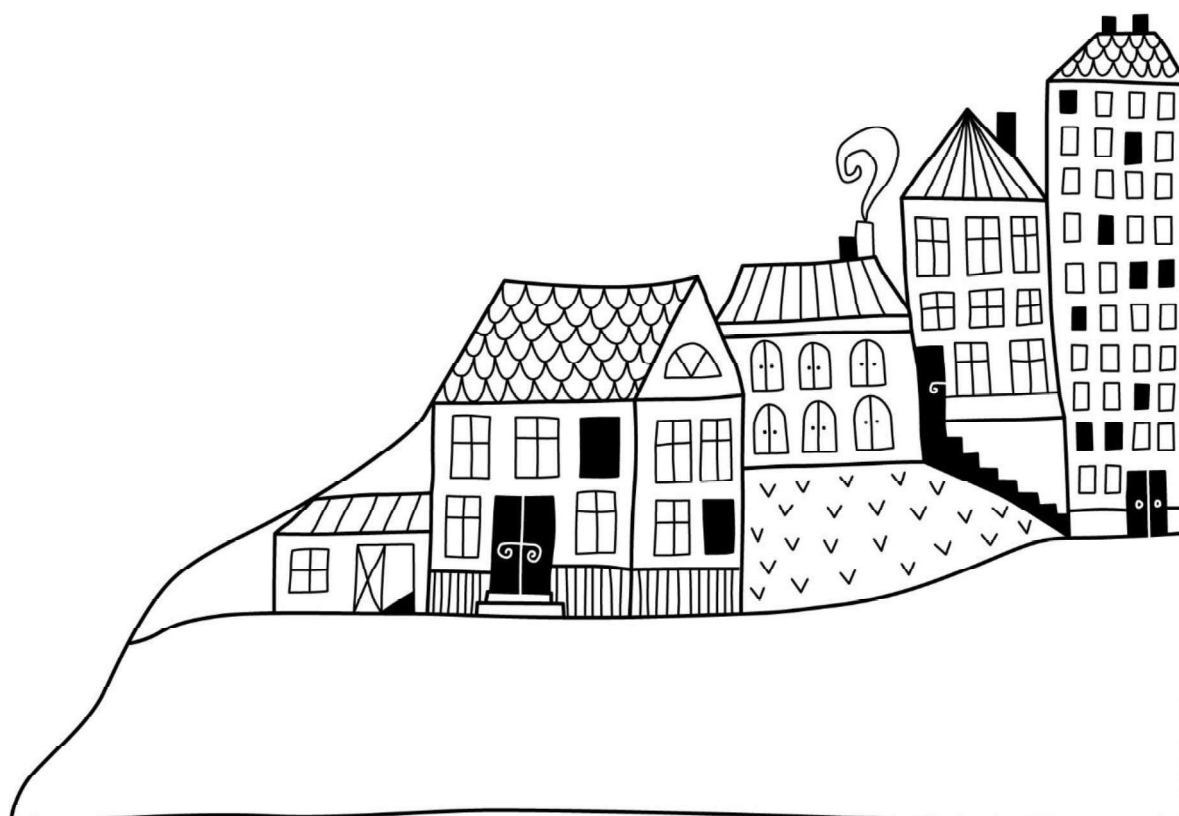
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Simrishamnshus  
1 får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-31. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-02.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år bland annat beroende på högre underhållskostnader och driftkostnader såsom vatten och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 537 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 469 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hermelinen 1, Mården 1 och Bävern 1 i Simrishamns kommun. På fastigheten finns sju byggnader om två till tre våningar med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Föreningens adress är Backgatan 27 A-C samt 52-54 A-B, Bergstrands väg 1-2 A-C, Simrisvägen 4 A-B och Tumatorpsvägen 1 A-D i Simrishamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	60
3 rum och kök	44
4 rum och kök	10



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	12
Antal p-platser	44

Total tomtarea 13 402 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 324 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 181 m<sup>2</sup>

Total garagearea 180 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 119 825 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 625 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Österlens trafikskola	140 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Jour	Riksbyggen
Renhållning	ÖKRAB
Fjärrvärme	Adven
Kabel-TV, internet och fastighetsel	Österlens Kraft AB



## 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 393 tkr och planerat underhåll för 364 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 383 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 383 tkr (274 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Trapphusrenovering	2012	Belysning, läggning av golvklinker och målningsarbeten
Vattenreningsystem	2014	Installation av elysatorer
Fjärrvärmeväxlare	2015	
Torktumlare	2016	
Fiberinstallation	2016	
Tak och fasadprojekt	2018 - 2020	
Markytor	2019	Byte av staket
Lokaler	2020	
Rörinfördring av spillvattenledningar	2020-2023	
Källardörrar	2022	
Balkonger	2022	Tvättning
Postboxar	2023	
Säkerhetsdörrar	2023	
Fasadbelysning	2024	
Tvättmaskin	2022-2024	
Porttelefoni	2024	

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll armaturer på gården	11 849
Måleriarbete, fönster, garage, pergola, bänkar mm	309 875
Programmering av dataundercentral som styr värme samt ventilation	12 937
Fönster, 3 st	7 071
Byte samtliga filter elysatorer	21 931



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adem Ramic	Ordförande	2026
Bodil Knutsson	Sekreterare	2026
Amir Sinanovic	Vice ordförande	2027
Isabella Hag	Ledamot	2026
Anita Andersson	Ledamot	2026
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agneta Ramberg	Suppleant	2026
Mats Skog	Suppleant	2027
Tina Rosenberg	Suppleant	2027
<i>Lene Haraldsson</i>	<i>Suppleant</i>	<i>2026 avgått under året</i>

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Bengt Olof Petersson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
<i>Ulla-Britt Albinsson</i>	<i>2026</i>	<i>2026 avgått under året</i>
Vesna Trivic	2026	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % och 35 % på värmeavgiften från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 877 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 857	8 449	8 007	7 134	6 957
Rörelsens intäkter	8 891	8 681	8 310	7 432	6 980
Resultat efter finansiella poster*	931	1 139	-1 970	-20 158	40
Årets resultat	931	1 139	-1 970	-20 158	40
Resultat exkl avskrivningar	1 469	1 677	-1 418	-19 605	635
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-914	-637	-3 584	-21 610	-1 212
Balansomslutning	39 818	38 440	38 783	38 956	31 614
Årets kassaflöde	1 887	210	261	-5 160	1 073
Soliditet %*	0	-2	-5	0	-28
Likviditet %	30	17	35	36	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	95	94	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	989	923	821	800
Driftkostnader kr/kvm	486	453	819	2 827	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	444	426	377	474	395
Energikostnad kr/kvm*	276	246	219	259	225
Underhållsfond kr/kvm	472	246	0	0	186
Reservering till underhållsfond kr/kvm	274	273	249	231	213
Sparande kr/kvm*	211	225	279	95	100
Ränta kr/kvm	110	94	64	60	48
Skuldsättning kr/kvm*	4 286	4 492	4 472	4 319	4 397
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 377	4 568	4 567	4 411	4 490
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	4,9	5,4	5,6

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	524 634	29 098 885	2 083 724	-33 624 133	1 139 325
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 139 325	-1 139 325
Reservering underhållsfond			2 383 000	-2 383 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-363 664	363 664	
Årets resultat					931 162
<b>Vid årets slut</b>	<b>524 634</b>	<b>29 098 885</b>	<b>4 103 060</b>	<b>-34 504 144</b>	<b>931 162</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-32 484 809
Årets resultat	931 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 383 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	363 664
<b>Summa</b>	<b>-33 572 983</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 33 572 983**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 856 640	8 448 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 833	232 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 891 473</b>	<b>8 681 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 216 659	-3 836 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 147 004	-2 242 810
Personalkostnader	Not 6	-108 066	-144 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-537 410	-537 410
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 009 138</b>	<b>-6 760 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 882 334</b>	<b>1 920 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 697	11 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-958 869	-792 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-951 172</b>	<b>-781 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>931 162</b>	<b>1 139 325</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>931 162</b>	<b>1 139 325</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	34 268 127	34 743 447
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	375 137	437 227
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>34 643 264</strong>	<strong>35 180 674</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	198 000	198 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>198 000</strong>	<strong>198 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>34 841 264</strong>	<strong>35 378 674</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 735	-3 574
Övriga fordringar	Not 13	52 081	51 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	691 171	694 456
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>769 987</strong>	<strong>742 292</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 15	4 206 567	2 319 330
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>4 206 567</strong>	<strong>2 319 330</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>4 976 554</strong>	<strong>3 061 623</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>39 817 818</strong>	<strong>38 440 297</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	524 634	524 634	
Uppskrivningsfond	29 098 885	29 098 885	
Fond för yttre underhåll	4 103 061	2 083 724	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>33 726 580</strong>	<strong>31 707 243</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-34 504 145	-33 624 133	
Årets resultat	931 162	1 139 325	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-33 572 983</strong>	<strong>-32 484 809</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>153 597</strong>	<strong>-777 565</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 858 044	20 738 431
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>22 858 044</strong>	<strong>20 738 431</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 364 616	17 283 481
Leverantörsskulder		1 006 616	211 045
Skatteskulder		18 029	13 212
Övriga skulder	Not 17	155 368	13 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 261 549	957 700
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>16 806 177</strong>	<strong>18 479 431</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>39 817 818</strong>	<strong>38 440 297</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 882 334	1 920 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 410	537 410
	<strong>2 419 744</strong>	<strong>2 457 888</strong>
Erhållen ränta	7 697	11 808
Erlagd ränta	-868 806	-789 889
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 558 635</strong>	<strong>1 679 807</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 695	15 399
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 155 548	-667 320
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 686 488</strong>	<strong>1 027 885</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-802 116	-817 813
Upptagna lån	2 864	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-799 252</strong>	<strong>-817 813</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 887 236	210 072
Likvida medel vid årets början	2 319 330	2 109 259
Likvida medel vid årets slut	4 206 567	2 319 330



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonginglasning	Linjär	46
Porttelefon	Linjär	10
Vattenreningssystem	Linjär	10
Fiber	Linjär	15
Brandskydd	Linjär	15
IMD Installation	Linjär	10

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	7 299 048	6 885 840
Hyror, lokaler	109 925	94 564
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	30 960	30 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 440	-12 032
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 351	-5 486
Bränsleavgifter, bostäder	781 896	781 896
Elavgifter	256 826	306 358
Kabel-tv-avgifter	309 075	261 360
Övriga ersättningar	58 906	76 415
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-18
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 856 640</b>	<b>8 448 657</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	34 833	211 099
Försäkringsersättningar	0	21 601
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>34 833</b>	<b>232 700</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-363 664	-230 276
Reparationer	-392 553	-368 166
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 818	-222 198
Arrendeavgifter	-324	-324
Försäkringspremier	-173 003	-154 467
Kabel- och digital-TV	-293 040	-261 360
Återbäring från Riksbyggen	7 300	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-76 118	-63 514
Serviceavtal	-7 315	0
Obligatoriska besiktningar	-750	0
Snö- och halkbekämpning	-14 773	-52 044
Statuskontroll	0	-53 849
Drift och förbrukning, övrigt	-13 537	-14 104
Förbrukningsinventarier	-36 855	-150 741
Fordons- och maskinkostnader	0	-949
Vatten	-561 119	-439 886
Fastighetsel	-731 858	-706 029
Uppvärmning	-1 100 616	-932 433
Sophantering och återvinning	-172 742	-128 714
Förvaltningsarvode drift	-49 875	-59 277
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 216 659</b>	<b>-3 836 330</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 885 909	-1 928 706
IT-kostnader	-123 313	-115 112
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-18 063
Övriga försäljningskostnader	-5 292	-8 248
Övriga förvaltningskostnader	-18 988	-52 850
Kreditupplysningar	-4 785	-4 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 367	-34 547
Representation	-9 133	-7 739
Kontorsmateriel	-5 522	-17 075
Telefon och porto	-4 076	-4 928
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 500	-37
Medlems- och föreningsavgifter	-5 544	-5 544
Bankkostnader	-6 036	-7 856
Övriga externa kostnader	-35 164	-37 771
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 147 004</b>	<b>-2 242 810</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-76 200	-74 095
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-29 550
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-6 500
Övriga personalkostnader	0	-4 500
Sociala kostnader	-24 866	-29 685
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 066</b>	<b>-144 329</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-58 938	-58 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-416 382	-416 382
Avskrivning Installationer	-62 090	-62 090
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-537 410</b>	<b>-537 410</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 096
Övriga ränteintäkter	7 697	10 712
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 697</b>	<b>11 808</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-958 869	-792 656
Övriga räntekostnader	0	158
Övriga finansiella kostnader	0	-464
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-958 869</b>	<b>-792 961</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 604 057	5 604 057
Tomtmark	29 098 885	29 098 885
Standardförbättringar	17 409 737	17 409 737
Markanläggning	131 168	131 168
Mark	246 115	246 115
	<b>52 489 962</b>	<b>52 489 962</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 489 962</b>	<b>52 489 962</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 422 560	-3 363 621
Standardförbättringar	-14 192 787	-13 776 405
Markanläggningar	-131 168	-131 168
	<b>-17 746 514</b>	<b>-17 271 194</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-58 938	-58 938
Årets avskrivning standardförbättringar	-416 382	-416 382
	<b>-475 320</b>	<b>-475 320</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning tomtmark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	2 122 559	2 181 497
Tomtmark	29 098 885	29 098 000
Tillkommande utgifter	2 800 568	3 216 949
Mark	246 115	246 115



## Taxeringsvärden

Bostäder	119 000 000	100 000 000
Lokaler	825 000	625 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>119 825 000</b>	<b>100 625 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>88 441 000</i>	<i>71 280 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 384 000</i>	<i>29 345 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	34 984	34 984
Installationer	1 501 016	1 501 016
	<b>1 536 000</b>	<b>1 536 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 536 000</b>	<b>1 536 000</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-1 063 789	-1 001 698
	<b>-1 098 773</b>	<b>-1 036 682</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-62 090	-62 090
	<b>-62 090</b>	<b>-62 090</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-34 984	-34 984
Installationer	-1 125 897	-1 063 788
	<b>-1 160 881</b>	<b>-1 098 772</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>375 137</b>	<b>437 227</b>
--	----------------	----------------

### Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	375 137	437 227

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	198 000	198 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>



**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 081	51 410
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>52 081</b>	<b>51 410</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	167 359	173 003
Förutbetalt förvaltningsarvode	502 102	482 177
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	197
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 710	39 079
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>691 171</b>	<b>694 456</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 858 567	338 807
Transaktionskonto	2 347 999	1 980 523
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 206 567</b>	<b>2 319 330</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 222 660	38 021 912
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-649 616	-540 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 715 000	-5 820 590
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 858 044</b>	<b>20 738 431</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,48%	2025-04-16	2 912 500,00	-2 900 000,00	12 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-04-30	9 056 865,00	-9 006 865,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	9 150 000,00	0,00	100 000,00	9 050 000,00
SWEDBANK	4,32%	2026-08-25	4 765 000,00	0,00	100 000,00	4 665 000,00
SBAB	3,74%	2027-03-16	1 038 837,00	0,00	169 616,00	869 221,00
SWEDBANK	3,79%	2027-04-23	1 554 310,00	0,00	40 000,00	1 514 310,00
SWEDBANK	2,48%	2027-10-25	4 644 400,00	0,00	105 000,00	4 539 400,00
SBAB	3,64%	2028-03-16	2 950 000,00	0,00	100 000,00	2 850 000,00
SWEDBANK	2,75%	2028-04-28	0,00	11 909 729,00	75 000,00	11 834 729,00
SBAB	3,36%	2028-11-17	1 950 000,00	0,00	50 000,00	1 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>38 021 912,00</b>	<b>2 864,00</b>	<b>802 116,00</b>	<b>37 222 660,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 9 150 000 kr samt Swedbanks lån om 4 765 000 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.



**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	130 655	0
Medlemmarnas reparationsfonder	18 271	18 271
Skuld för moms	-1 034	-3 790
Skuld sociala avgifter och skatter	-487	-487
Clearing	7 963	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>155 368</b>	<b>13 994</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 523	20 303
Upplupna räntekostnader	155 628	65 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 819
Upplupna elkostnader	85 111	78 106
Upplupna värmekostnader	117 546	127 050
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 250
Upplupna revisionsarvoden	19 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	82 200	82 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 264	56 755
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	726 277	495 652
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 261 549</b>	<b>957 700</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 717 865	39 717 865

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Adem Ramic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bodil Knutsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Amir Sinanovic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Isabella Hag,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anita Andersson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Kennryd,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

---

Bengt-Olof Petersson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575949390

## Dokument

Årsredovisning - Simrishamnshus nr 1 2025 ver 3 sign  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2026-04-21 09:20:36 CEST (+0200) av Maria  
Rudolfsson (MR)  
Färdigställt 2026-04-27 12:52:02 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Rudolfsson (MR)  
Riksbyggen  
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

## Signerare

Adem Ramic (AR)  
adem.r@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADEM RAMIC"  
Signerade 2026-04-21 15:21:49 CEST (+0200)

Amir Sinanovic (AS)  
amirsinanovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMIR  
SINANOVIC"  
Signerade 2026-04-21 17:30:01 CEST (+0200)

Anita Andersson (AA)  
kelleroanita.andersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANITA ANDERSSON"  
Signerade 2026-04-21 17:28:44 CEST (+0200)

Bodil Knutsson (BK)  
bodilknutssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bodil  
Margareta Knutsson"  
Signerade 2026-04-22 09:02:13 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575949390

**Isabella Hag (IH)**  
isabella.hag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nanna Isabella Gertrud Hag"  
Signerade 2026-04-23 10:42:47 CEST (+0200)

**Mattias Kennryd (MK)**  
mattias.kennryd@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS RONGBERGER KENNRyd"  
Signerade 2026-04-21 11:22:19 CEST (+0200)

**Bengt Olof Petersson (BOP)**  
bengtlof63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT OLOF PETERSSON"  
Signerade 2026-04-21 10:38:26 CEST (+0200)

**Rijad Sadikovic (RS)**  
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RIJAD SADIKOVIC"  
Signerade 2026-04-27 12:52:02 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 Simrishamnshus nr 1**

Org.nr 738800-1740

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-27 10:51:44 UTC+00:00

**RIJAD SADIKOVIC**



SE BankID - 1b49a6cd-d9bf-4bbb-80c3-11c7a29778c0

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Arsavgift**

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Simrishamnshus 1

---

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

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

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

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

