
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Oxbacken 1
Org nr: 716412-1555

2025-01-01 – 2025-12-31



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Oxbacken 1

Tid: **Onsdagen den 15 april 2026 kl. 18:00**

Lokal: **Restaurangen, Oxbackens servicehus**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisoremas 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, 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 auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RB BRF Oxbacken 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbärning på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbärningen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 100 kronor i återbärning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 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 1979-11-01. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 91%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 431 % till 417 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 8 i Västerås kommun. På fastigheten har det år 1985 uppförts ett bostadshus inrymmande 145 lägenheter, varav 58 st innehas med bostadsrätter som ägs av privatpersoner. Övriga 87 bostadsrätter ägs av Västerås stad varav 82 av tillhörande lägenheter hyrs ut som servicelägenheter. Fastigheten är belägen på Oxbacksgatan 3-9 samt Jakobsbergsgatan 4 och 10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB-försäkring via Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätts-Innehavaren medan bostadsrättslillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	65
2 rum och kök	51
2 rum och kokvrå	8
3 rum och kök	12
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	Dagcentral, förskola, servicehus och inackorderingshem
Antal p-platser	8	

Total bostadsarea 8 742 m²

Total lokalarea 1 757 m²

Årets taxeringsvärde 164 976 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 150 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk- och ekonomisk förvaltning
ISS Facility Service AB	Lokalvård
Kone AB	Hissar
Tele2	Bredband
Mälarenergi	El, fjärrvärme och vatten
RB Brf Västeråshus 32	Del i parkeringsanläggning
Tele2	Kabel-TV
Anticimex	Sanering
Besam	Dörröppnare

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 500 tkr och planerat underhåll för 227 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024. Enligt planen uppgår den eviga underhållskostnaden till 390 kr/kvm (bostadsyta). Avsättning har skett med 447 kr/kvm (bostadsyta).

Handwritten signatures and initials: SS, MK, MW, Adu, and other illegible marks.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martti Kuortti	Ordförande	2027
Maritha Denkvist	Sekreterare	2026
Christer Åström	Vice Ordförande	2026
Susanne Brunnsberg	Ledamot	2027
Julia Söderman Fariña	Ledamot	2026
Martti Lahdenmäki	Ledamot	2027
Daniel Wendelin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Sandberg	Suppleant	2026
Johanna Carlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2026
Ola Pettersson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Andersson	Suppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martti Lahdenmäki	2026
Julia Söderman Fariña	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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % och värmeavgiften med 10 % från 1 januari 2025. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja värmeavgiften med 7 % från 1 januari 2026.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

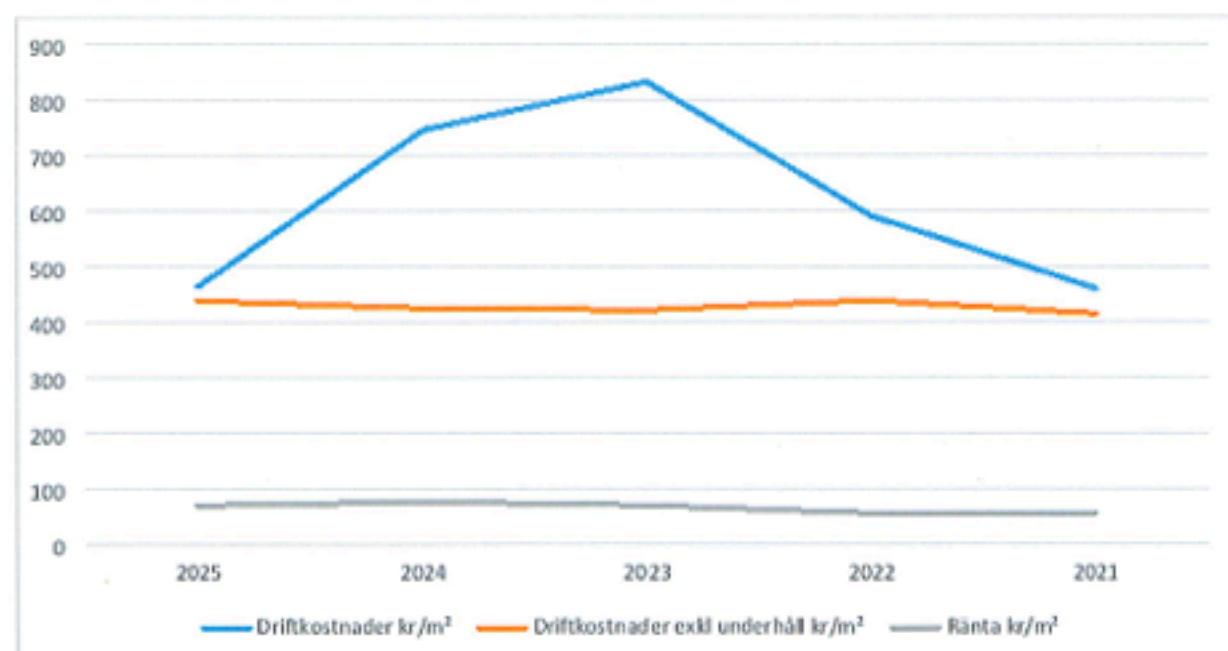
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 528	10 216	9 901	9 385	9 294
Rörelsens intäkter	10 604	10 457	10 182	9 636	9 358
Resultat efter finansiella poster*	2 754	-319	-1 444	730	1 806
Årets resultat	2 754	-319	-1 444	730	1 806
Resultat exkl avskrivningar	4 142	1 068	-34	2 125	3 185
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	231	-2 736	-3 532	-1 124	235
Balansomslutning	56 223	52 928	54 793	57 327	56 789
Årets kassaflöde	4 680	-553	-1 477	1 293	2 625
Soliditet %*	28	25	25	26	25
Likviditet %	417	431	314	317	339
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	95	95	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	978	949	921	872	862
Driftkostnader kr/kvm	460	743	829	590	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	438	423	419	439	412
Energikostnad kr/kvm*	210	205	211	210	166
Underhållsfond kr/kvm	924	573	531	607	449
Reservering till underhållsfond kr/kvm	373	362	333	309	281
Sparande kr/kvm*	416	421	407	353	350
Ränta kr/kvm	69	76	67	55	54
Skuldsättning kr/kvm*	3 632	3 694	3 766	3 838	3 911
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 632	3 694	3 766	3 838	3 911
Räntekänslighet %*	3,7	3,9	4,1	4,4	4,5

* obligatoriska nyckeltal



Handwritten signatures and initials:
 SS of M & L
 MK
 SS
 P
 CP

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	1 541 917	6 020 927	5 950 809	-319 486
Disposition enl. årsstämmebeslut			-319 486	319 486
Reservering underhållsfond		3 911 000	-3 911 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 999	226 999	
Årets resultat				2 753 823
Vid årets slut	1 541 917	9 704 928	1 947 322	2 753 823

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 631 323
Årets resultat	2 753 823
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 911 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 999
Summa	4 701 145

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 701 145

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

9

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK", "JW", and "CF".

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 528 147	10 216 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 940	241 302
Summa rörelseintäkter		10 604 087	10 457 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 830 115	-7 798 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 249	-780 716
Personalkostnader	Not 6	-143 907	-136 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 387 864	-1 387 864
Summa rörelsekostnader		-7 190 135	-10 103 680
Rörelseresultat		3 413 953	353 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 609	124 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-725 738	-797 482
Summa finansiella poster		-660 129	-673 273
Resultat efter finansiella poster		2 753 823	-319 486
Årets resultat		2 753 823	-319 486

Handwritten signatures and initials:
MK, M, du, [unclear]

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 964 244	45 352 108
Summa materiella anläggningstillgångar		43 964 244	45 352 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	217 500	217 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		217 500	217 500
Summa anläggningstillgångar		44 181 744	45 569 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	280 611	276 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	493 251	494 670
Summa kortfristiga fordringar		773 862	771 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 267 117	6 587 465
Summa kassa och bank		11 267 117	6 587 465
Summa omsättningstillgångar		12 040 979	7 358 829
Summa tillgångar		56 222 723	52 928 437

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M. de W", "MK", and other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 541 917	1 541 917	
Fond för yttre underhåll	9 704 928	6 020 927	
Summa bundet eget kapital	11 246 845	7 562 844	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 947 322	5 950 809	
Årets resultat	2 753 823	-319 486	
Summa fritt eget kapital	4 701 145	5 631 323	
Summa eget kapital	15 947 990	13 194 167	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 113 440	27 782 886
Summa långfristiga skulder		27 113 440	27 782 886
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 023 852	11 004 274
Leverantörsskulder		647 530	240 282
Skatteskulder		36 440	28 708
Övriga skulder	Not 16	97 507	20 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 355 964	657 402
Summa kortfristiga skulder		13 161 293	11 951 384
Summa eget kapital och skulder		56 222 723	52 928 437

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK", "del", and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 413 953	353 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 387 864	1 387 864
	4 801 816	1 741 651
Erhållen ränta	3 298	124 209
Erlagd ränta	-730 105	-806 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 075 009	1 059 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	63 942	-70 711
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 190 569	-784 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 329 520	203 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-689 438	-756 504
Amortering, betalas 2 januari 2026	39 570	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-649 868	-756 504
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 679 652	-552 537
Likvida medel vid årets början	6 587 465	7 140 002
Likvida medel vid årets slut	11 267 117	6 587 465
Kassa och Bank BR	11 267 117	6 587 465



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	59
Tillkommande utgifter, undercentral	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter, ventilation	Linjär	36
Bredbandsanslutning	Linjär	Fullt avskriven
Uteplats	Linjär	25

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	6 682 884	6 551 544
Årsavgifter, lokaler	2 147 412	2 105 304
Hyror, lokaler	6 408	6 524
Hyror, p-platser	232 053	232 072
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-720	-600
Bränsleavgifter, bostäder	1 436 400	1 306 356
Övriga lokalintäkter	1 200	900
Övriga ersättningar	22 520	14 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-8
Summa nettoomsättning	10 528 147	10 216 165

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 322	241 302
Försäkringsersättningar	70 618	0
Summa övriga rörelseintäkter	75 940	241 302

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-227 000	-3 354 615
Reparationer	-500 366	-362 942
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-369 740	-352 240
Arrendeavgifter	-217 880	-115 682
Försäkringspremier	-226 839	-202 535
Kabel- och digital-TV	-76 251	-70 408
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 659	-103 693
Serviceavtal	-14 293	-16 326
Obligatoriska besiktningar	-106 098	-123 433
Bevakningskostnader	-8 569	-1 485
Snö- och halkbekämpning	-77 579	-169 726
Förbrukningsinventarier	-9 583	-17 353
Vatten	-230 957	-187 453
Fastighetsel	-571 124	-559 673
Uppvärmning	-1 406 552	-1 410 050
Sophantering och återvinning	-309 994	-330 074
Förvaltningsarvode drift	-477 731	-421 621
Summa driftskostnader	-4 830 115	-7 798 109

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MK' and '2'.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-660 248	-634 951
IT-kostnader	-17 307	-22 440
Arvode, yrkesrevisor	-40 350	-45 875
Övriga förvaltningskostnader	-35 763	-32 316
Kreditupplysningar	-1 683	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 193	-16 208
Kontorsmateriel	-12 188	-11 113
Medlems- och föreningsavgifter	-11 600	-11 600
Bankkostnader	-4 538	-4 956
Advokat och rättegångskostnader	-25 500	0
Övriga externa kostnader	-880	-1 073
Summa övriga externa kostnader	-828 249	-780 716

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-116 399	-68 000
Sammanträdesarvoden	0	-44 840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 600
Sociala kostnader	-23 008	-19 552
Summa personalkostnader	-143 907	-136 992

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Avskrivning Markanläggningar	-30 723	-30 723
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 420	-40 420
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 387 864	-1 387 864

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	632
Övriga ränteintäkter	65 524	123 576
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 609	124 209

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK", "SP", "ML", "AW", and "ACF".

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-725 738	-797 422
Övriga finansiella kostnader	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-725 738	-797 482

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 235 126	78 235 126
Mark	3 500 000	3 500 000
Anslutningsavgifter	485 545	485 545
Tillkommande utgifter	1 449 250	1 449 250
Markanläggning	614 469	614 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 284 390	84 284 390

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-37 405 716	-36 088 995
Anslutningsavgifter	-485 545	-485 545
Tillkommande utgifter	-964 213	-923 793
Markanläggningar	-76 809	-46 085
	-38 932 283	-37 544 418

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 316 720	-1 316 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 420	-40 420
Årets avskrivning markanläggningar	-30 723	-30 723
	-1 387 863	-1 387 863

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-40 320 146 **-38 932 281**

Restvärde enligt plan vid årets slut

43 964 244 **45 352 107**

Varav

Byggnader	39 512 690	40 829 410
Mark	3 500 000	3 500 000
Tillkommande utgifter	444 617	485 037
Markanläggningar	506 937	537 660

Taxeringsvärden

Bostäder	153 000 000	139 000 000
Lokaler	11 976 000	11 589 000

Totalt taxeringsvärde

164 976 000 **150 589 000**

varav byggnader

114 000 000 106 400 000

varav mark

50 976 000 44 189 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MK' and 'SS'.

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen (Riksbyggen), 435 andelar á 500 kr	217 500	217 500
Summa andra långfristiga fordringar	217 500	217 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	280 611	276 694
Summa övriga fordringar	280 611	276 694

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	62 311	0
Förutbetalda försäkringspremier	241 695	226 839
Förutbetalda driftkostnader	1 785	1 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 062	158 738
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 950	17 653
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 113	1 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 335	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	88 190
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	493 251	494 670

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 831 785	3 831 785
Transaktionskonto	7 435 333	2 755 681
Summa kassa och bank	11 267 117	6 587 465

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 137 292	38 787 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-749 776	-756 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 274 076	-10 247 770
Långfristig skuld vid årets slut	27 113 440	27 782 886

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,15%	2025-03-28	3 535 140,00	-3 535 140,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,00%	2025-04-25	2 437 500,00	-2 422 500,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	3,15%	2025-06-28	1 204 130,00	-1 173 120,00	31 010,00	0,00
SWEDBANK	3,15%	2025-09-28	3 473 120,00	-3 473 120,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2026-03-01	4 175 000,00	0,00	75 000,00	4 100 000,00
SWEDBANK	2,60%	2026-01-28	0,00	2 422 500,00	15 000,00	2 407 500,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2026-06-01	3 953 512,00	0,00	40 968,00	3 912 544,00
SWEDBANK	2,89%	2027-02-25	0,00	3 473 120,00	93 030,00	3 380 090,00
SWEDBANK	2,89%	2027-02-25	0,00	3 535 140,00	93 030,00	3 442 110,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2027-03-01	5 651 250,00	0,00	0,00	5 651 250,00
STADSHYPOTEK	3,56%	2027-12-01	4 752 508,00	0,00	115 916,00	4 636 592,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2028-03-30	0,00	1 173 120,00	87 984,00	1 085 136,00
SWEDBANK	1,26%	2028-04-25	4 600 000,00	0,00	12 500,00	4 587 500,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2030-04-30	5 085 000,00	0,00	110 000,00	4 895 000,00
Summa			38 787 160,00	0,00	689 438,00	38 097 722,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 749 776 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 34 348 892 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	58 153	0
Övriga skulder	14 507	0
Clearing	24 847	20 718
Summa övriga skulder	97 507	20 718

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 350	29 675
Upplupna räntekostnader	49 383	53 750
Upplupna driftskostnader	0	29 435
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 088	0
Upplupna elkostnader	53 627	52 807
Upplupna vattenavgifter	21 267	10 327
Upplupna värmekostnader	148 494	159 819
Upplupna kostnader för renhållning	832	3 081
Upplupna revisionsarvodena	39 000	37 000
Upplupna styrelsearvodena	125 400	118 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 032	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	852 491	162 809
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 355 964	657 402

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MK" and "du".

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar


79 524 000

79 524 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-15

Årsredovisningen undertecknas


Namnförtydligande, datum för undertecknande


Martti Kuortti,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Åström,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanne Brunnberg,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Wendelin,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maritha Denkvist,


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Julia Fariña, Söderman


Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martti Lahdenmäki,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor
Ola Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 org.nr 716412-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Oxbacken 1 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har allt utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den 23/3 2026

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Ola Pettersson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Oxbacken 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Oxbacken 1 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

