

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kummeln Org nr: 769617-7232



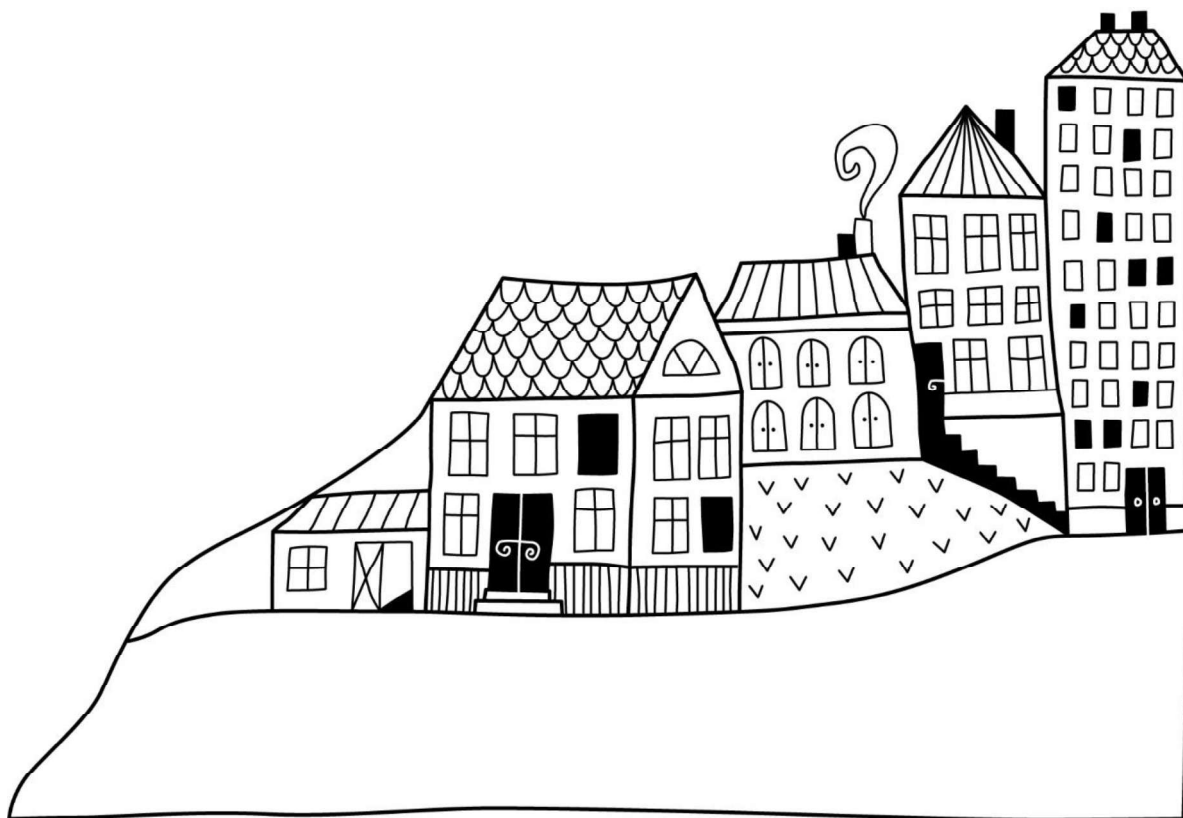
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kummelnfår
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 2007-11-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är negativt. Det beror framförallt på ökade underhållskostnader och höga räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 428 % till 424 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 736 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 1 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2016. Fastigheternas adress är Verksgatan 15-19 och Lillåuddsallén 5 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	18	13	36

Dessutom tillkommer

Lokaler

1

Garage

21

p-platser

9

Total bostadsarea 3 574 m²

Total lokalarea 132 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 132 m².

Årets taxeringsvärde 125 645 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 119 475 000 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och drift.
MälarEnergi	Uppvärmning och elnät och stadsnät
Luleå Energi	Elhandel
VafabMiljö	Renhållning
Bahnhof AB o Telia	IP-tv och datakommunikation
Fibra AB	Bredband

Föreningen har ingått ett servitutsavtal som härskande fastighet med brf Sjökortet, Kummeln 2. Avtalet gäller användning av brf Sjökortets väg för åtkomst till garageinfarten.

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 62 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan ska användas 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till 26 033 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 867 tkr (234 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 605 tkr (163 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, Justering marksten	133 688

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Olsson	Ordförande	2027
Mikael Blomqvist	Ledamot	2026
Mikaela Pahlman	Ledamot	2027
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Delkhosh	Suppleant	2026
Farzad Khan Bolouki	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026
Maria Boman	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Maikel Awad	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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

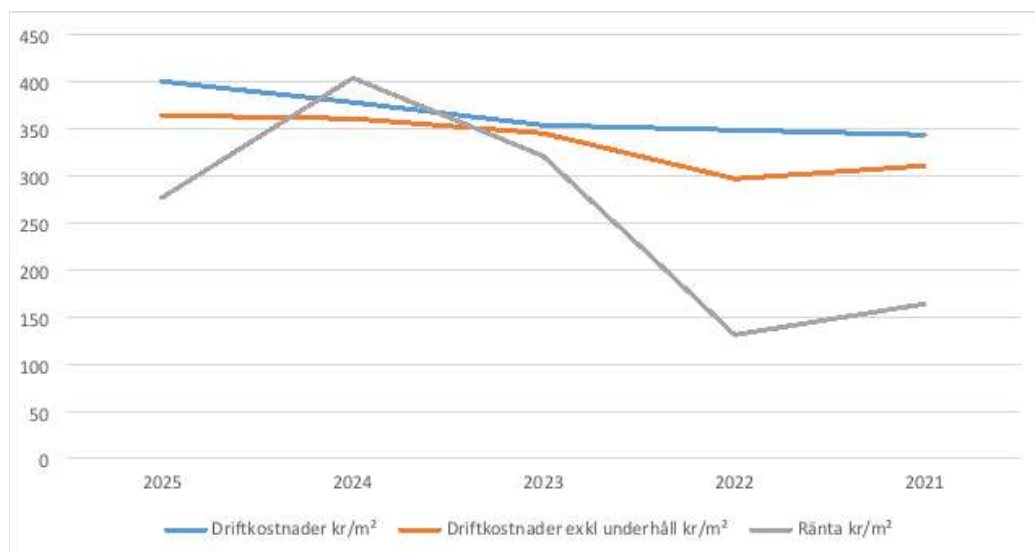
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 685	3 427	3 145	2 916	2 841
Rörelsens intäkter	3 685	3 428	3 272	2 918	2 879
Resultat efter finansiella poster*	-516	-1 071	-840	-573	-695
Årets resultat	-516	-1 071	-840	-573	-695
Resultat exkl avskrivningar	736	180	411	633	511
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	131	-425	-194	101	-33
Balansomslutning	160 957	161 441	162 991	163 798	164 299
Årets kassaflöde	778	-332	458	448	547
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Likviditet %	424	428	347	367	540
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	79	76	78	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	761	695	637	639
Driftkostnader kr/kvm	400	377	353	349	343
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	364	360	345	297	309
Energikostnad kr/kvm*	216	208	196	173	163
Underhållsfond kr/kvm	945	818	672	517	425
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	163	163	144	147
Sparande kr/kvm*	235	66	120	222	171
Ränta kr/kvm	276	402	320	131	164
Skuldsättning kr/kvm*	12 801	12 844	12 887	12 930	12 952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 274	13 318	13 363	13 408	13 430
Räntekänslighet %*	16,0	17,5	19,2	21,0	21,0

* 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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror huvudsakligen på höga avskrivningar. Räntenivån påverkar i dagsläget inte resultatet som tidigare år. Styrelsen bedömer att årsavgifterna kan komma att behöva höjas för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av föreningens ekonomiska utfall.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 000 000	0	0	3 030 727	-7 945 711	-1 071 318
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 071 318	1 071 318
Reservering underhållsfond				605 000	-605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-133 688	133 688	
Årets resultat						-515 573
Vid årets slut	119 000 000	0	0	3 502 039	-9 488 341	-515 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 017 029
Årets resultat	-515 573
Årets fondreservering enligt stadgarna	-605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 688
Summa	-10 003 914

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 003 914**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 684 614	3 426 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	721
Summa rörelseintäkter		3 684 734	3 427 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 481 277	-1 398 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 861	-372 488
Personalkostnader	Not 6	-83 935	-70 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 329	-1 251 329
Summa rörelsekostnader		-3 222 402	-3 093 002
Rörelseresultat		462 332	334 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 011	86 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 021 916	-1 492 274
Summa finansiella poster		-977 905	-1 405 963
Resultat efter finansiella poster		-515 573	-1 071 318
Årets resultat		-515 573	-1 071 318

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	155 908 901	157 160 230
Summa materiella anläggningstillgångar		155 908 901	157 160 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		155 962 901	157 214 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	56 822	56 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 820	186 712
Summa kortfristiga fordringar		232 642	243 283
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 761 002	3 983 497
Summa kassa och bank		4 761 002	3 983 497
Summa omsättningstillgångar		4 993 644	4 226 779
Summa tillgångar		160 956 545	161 441 009

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 000 000	119 000 000
Fond för yttre underhåll		3 502 040	3 030 727
Summa bundet eget kapital		122 502 040	122 030 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 488 342	-7 945 711
Årets resultat		-515 573	-1 071 318
Summa fritt eget kapital		-10 003 914	-9 017 029
Summa eget kapital		112 498 125	113 013 698
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 280 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		31 280 000	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 160 000	31 600 000
Leverantörsskulder	Not 16	168 108	83 693
Skatteskulder	Not 17	51 200	49 500
Övriga skulder	Not 18	117 780	114 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	681 332	579 219
Summa kortfristiga skulder		17 178 420	32 427 312
Summa eget kapital och skulder		160 956 545	161 441 009

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	462 332	334 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 251 329	1 251 329
	1 713 662	1 585 974
Erhållen ränta	56 108	74 213
Erlagd ränta	-1 063 834	-1 566 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 936	94 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 457	-21 163
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	233 027	-244 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	937 506	-172 021
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	777 506	-332 021
Likvida medel vid årets början	3 983 497	4 315 517
Likvida medel vid årets slut	4 761 002	3 983 497
Kassa och Bank BR	4 761 002	3 983 497

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	120
Laddstolpar	Linjär	5

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	2 761 380	2 510 340
Hyror, lokaler	385 464	379 500
Hyror, garage	220 500	221 375
Hyror, p-platser	59 400	59 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-875
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 650	-2 750
Vattenavgifter	47 818	47 790
Elavgifter	162 021	161 612
Debiterad fastighetsskatt-	13 800	13 800
Övriga lokalintäkter	7 450	0
Övriga ersättningar	39 438	37 338
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Summa nettoomsättning	3 684 614	3 427 527

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	120
Summa övriga rörelseintäkter	120	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-133 688	-63 654
Reparationer	-62 263	-116 129
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 450	-24 750
Arrendeavgifter	0	-7 258
Försäkringspremier	-71 638	-63 962
Kabel- och digital-TV	-124 446	-129 438
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Serviceavtal	-35 853	-22 770
Obligatoriska besiktningar	-105 151	-50 119
Snö- och halkbekämpning	-36 671	-63 808
Förbrukningsinventarier	-4 241	-2 103
Vatten	-103 571	-91 008
Fastighetsel	-406 220	-402 708
Uppvärmning	-291 788	-277 684
Sophantering och återvinning	-60 531	-59 480
Förvaltningsarvode drift	-19 867	-24 197
Summa driftskostnader	-1 481 277	-1 398 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-323 488	-311 250
Lokalkostnader	-750	0
IT-kostnader	-8 451	-11 730
Arvode, yrkesrevisorer	-17 875	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-14 584	-17 716
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 254	-7 451
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 088	-3 209
Övriga externa kostnader	-23 991	0
Summa övriga externa kostnader	-405 861	-372 488

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-62 265	-61 875
Sammanträdesarvoden	0	10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-1 725
Sociala kostnader	-20 070	-16 916
Summa personalkostnader	-83 935	-70 516

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 736	-45 736
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 251 329	-1 251 329

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	44 014	86 306
Övriga ränteintäkter	-3	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 011	86 311

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 021 198	-1 491 331
Övriga räntekostnader	-718	-943
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 021 916	-1 492 274

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	144 671 193	144 671 193
Mark	22 000 000	22 000 000
Laddstolpar	228 680	228 680
Omklassificeringar m.m.	0	0
	166 899 873	166 899 873

Årets anskaffningar

Byggnader	0	0
Justerat anskaffningsvärde	0	0
Laddstolpar	0	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
166 899 873 166 899 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 648 171	-8 442 578
Laddstolpar	-91 472	-45 736
	-9 739 643	-8 488 314

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Årets avskrivning laddstolpar	-45 736	-45 736
	-1 251 329	-1 251 329

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-10 990 972 -9 739 643
Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	133 817 429	135 023 022
Mark	22 000 000	22 000 000
Laddstolpar	91 472	137 208

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	117 000 000
Lokaler	2 645 000	2 475 000

Totalt taxeringsvärde
varav byggnader
varav mark
125 645 000 **119 475 000**
92 251 000 *88 081 000*
33 394 000 *31 394 000*
Not 11 Andra långfristiga fordringar
2025-12-31 **2024-12-31**

Andra långfristiga fordringar

54 000

54 000

Summa andra långfristiga fordringar
54 000
54 000
Not 12 Övriga fordringar
2025-12-31 **2024-12-31**

Skattekonto

729

702

Andra kortfristiga fordringar

56 093

55 869

Summa övriga fordringar
56 822
56 571
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
2025-12-31 **2024-12-31**

Upplupna ränteintäkter

0

12 097

Förutbetalda försäkringspremier

76 333

71 638

Förutbetalt förvaltningsarvode

86 562

80 872

Förutbetald kabel-tv-avgift

0

9 612

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 925

12 493

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
175 820
186 712
Not 14 Kassa och bank
2025-12-31 **2024-12-31**

Bankmedel

0

2 500 000

Transaktionskonto

4 761 002

1 483 497

Summa kassa och bank
4 761 002
3 983 497

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 440 000	47 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000 000	-31 440 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 280 000	16 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2026-04-15	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
NORDEA	2,66%	2027-04-21	15 600 000,00	0,00	160 000,00	15 440 000,00
NORDEA	2,66%	2027-04-21	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
Summa			47 600 000,00	0,00	160 000,00	47 440 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 280 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	83 192	83 693
Ej reskontraförda leverantörsskulder	84 916	0
Summa leverantörsskulder	168 108	83 693

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	51 200	49 500
Summa skatteskulder	51 200	49 500

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	100 000	100 000
Skuld för moms	17 779	14 900
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	117 780	114 900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 680	18 735
Upplupna räntekostnader	169 786	211 704
Upplupna driftskostnader	9 035	14 332
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 580	0
Upplupna elkostnader	38 221	38 738
Upplupna vattenavgifter	8 113	7 853
Upplupna värmekostnader	31 746	31 905
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	62 265	62 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	322 156	176 501
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 332	579 219

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den
2026-04-15

Styrelsens underskrifter

Västerås

Ort och datum

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niklas Olsson

Niklas Olsson



Mikael Blomqvist

Mikaela Pålman

Mikaela Pålman

Mats Gullbäck

Mats Gullbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter



Theodor Lönnman
Borevision AB



Maria Boman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575413390

Dokument

Årsredovisning BRF Kummeln
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-15 08:08:50 CEST (+0200) av Vahan
Petrosjan (VP)
Färdigställt 2026-04-16 14:31:26 CEST (+0200)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)
Riksbyggen
vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Niklas Olsson (NO) BRF Kummeln niklas@brfkummeln.se <i>Niklas Olsson</i> Signerade 2026-04-15 12:09:15 CEST (+0200)	Mats Gullbäck (MG) Riksbyggen mats.gullback@riksbyggen.se <i>Mats Gullbäck</i> Signerade 2026-04-15 13:51:47 CEST (+0200)
Maria Boman (MB1) BRF Kummeln mariaboman5@gmail.com <i>Maria Boman</i> Signerade 2026-04-16 07:40:47 CEST (+0200)	Theodor Lönnman (TL) BoRevision AB theodor.lonnman@borevision.se <i>Theodor Lönnman</i> Signerade 2026-04-16 14:31:26 CEST (+0200)
Mikael Blomqvist (MB2) BRF Kummeln mikael@brfkummeln.se <i>Mikael Blomqvist</i> Signerade 2026-04-15 11:35:21 CEST (+0200)	Mikaela Pålman (MP) BRF Kummeln mikaela@brfkummeln.se <i>Mikaela Pålman</i> Signerade 2026-04-15 16:02:05 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575413390

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 Brf Kummeln, org.nr. 769617-7232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kummeln 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 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riiksbyggen Brf Kummeln för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Maria Boman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574995221

Dokument

Brf Kummeln RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-16 08:08:06 CEST (+0200) av Vahan

Petrosjan (VP)

Färdigställt 2026-04-16 14:30:43 CEST (+0200)

Initierare

Vahan Petrosjan (VP)

Riksbyggen

vahan.petrosjan@riksbyggen.se

Signerare

Maria Boman (MB)

BRF Kummeln

mariaboman5@gmail.com



Signerade 2026-04-16 09:53:38 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision

theodor.lonnman@borevision.se



Signerade 2026-04-16 14:30:43 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Kummeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kummeln 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

