

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Västra Berget
Org nr: 716408-8689



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västra Berget 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 30 427 335 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-21.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett överskott på 1 493 150 kr (fg år 2 234 438kr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 207% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 486% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 608 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lotsen 1 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns byggnader med 104 lägenheter samt en kvarterslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Vattengatan, Strömsvägen, Havsvägen och Oceanvägen i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
24	23	45	12	104

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Besöksplatser
1	48	24	Ca 50

Total tomtarea	37 680 m ²
Total bostadsarea	7 654 m ²
Årets taxeringsvärde	87 019 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 885 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Luleå Energi AB
P-övervakning	Safe keeper
Fiber	Telia

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 207 tkr och planerat underhåll för 439 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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.

Enligt ny upprättad underhållsplan 2025 visar underhållsbehovet på 25 390 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 846 tkr (111 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 580 tkr (206 kr/m²) enligt K2. Underhållsplanen har uppdateras till K3, vilket innebär att kostnaden för exempelvis tak räknas som en tillgång i balansräkningen och skrivs av över tid. Fastigheten delas upp i komponenter och avsättning till underhållsfonden kommer att baseras på planerat underhåll, ej byte av komponent. Enligt K3 uppgår avsättningen till 478 tkr/år. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppvärmningssystem	2016
Fönsterbyte	2019
Markarbeten asfalt	2019
Installationer, värmepump, radiatorer	2020
Huskropp utvändigt, takhuv/balkongtak	2020
Markytor, dränering	2020
Övrigt, underhållsadministration	2020
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	2021
Installationer, värmepump	2021
Huskropp utvändigt, målning	2021
Markytor, halkskydd	2021
Installationer, värmepannor	2022
Huskropp utvändigt, målning	2022
Installationer, värmepannor	2023
Bostäder, badrumsgolv	2024
Installationer, värmepannor	2024
Markytor, stolpbelysning	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation & värmepannor	421 354
Huskropp utvändigt, byte trall	18 090

Planerat underhåll

	År
Asfaltering	2026-2027

HH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Merry Johansson	Ordförande	2026
Camilla Lindskog	Ledamot	2026
Isak Munters	Ledamot	2027
Odd Andersen	Ledamot	2027
Maria Sjölund	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ted Ebbesson	Suppleant	2026
Henrik Wilhelmsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2026
Malena Mäkinen	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sanja Gohlke	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgit Stenvall	2026	
Birgitta Lotsner	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2025 slutfört projektet med byte av tak och dörrar för 21 579 tkr och i samband med detta gått över till K3 regelverket. Nytt tak och nya dörrar har aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Projektet har finansierats genom nyupplåning om 12,6 mkr och resterande har finansierats genom egna medel. Föreningen har även under året beslutat om nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 841 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 151	7 038	6 890	6 777	6 660
Resultat efter finansiella poster*	1 493	2 234	2 234	-250	490
Soliditet %*	31	39	31	31	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	37	207	183	86	111
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	202	486	481	333	405
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	841	883	867	851	839
Energikostnad kr/kvm*	119	107	93	86	81
Sparande kr/kvm*	398	437	424	470	473
Skuldsättning kr/kvm*	5 182	3 713	3 871	4 029	4 187
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 182	3 713	3 871	4 029	4 187
Räntekänslighet %*	5,8	4,2	4,5	4,7	5,0

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 789 010	0	0	9 917 508	4 998 211	2 234 438
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 234 438	-2 234 438
Reservering underhållsfond				1 580 000	-1 580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-439 444	439 444	
Årets resultat						1 493 151
Vid årets slut	1 789 010	0	0	11 058 064	6 092 093	1 493 151

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 232 649
Årets resultat	1 493 151
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	439 444
Summa	7 585 244

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 585 244

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	7 150 910	7 037 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 607	5 442
Summa		7 159 517	7 043 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 660 473	-2 564 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-906 059	-864 022
Personalkostnader	Not 6	-102 886	-121 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 114 728	-809 694
Summa rörelsekostnader		-4 784 145	-4 359 667
Rörelseresultat		2 375 372	2 683 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 529	323 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-964 751	-772 452
Summa finansiella poster		-882 222	-449 187
Resultat efter finansiella poster		1 493 151	2 234 438
Årets resultat		1 493 151	2 234 438
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 580 000	-1 580 000
Ianspråkande av underhållsfond		439 444	297 680
Resultat efter fondavsättning		352 595	356 759

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 436 910	35 972 638
Inventarier	Not 11	73 151	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 510 061	35 972 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		56 614 061	36 076 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 643	14 004
Övriga fordringar	Not 13	397	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	578 842	477 113
Summa kortfristiga fordringar		605 882	491 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 296 483	12 188 424
Summa kassa och bank		4 296 483	12 188 424
Summa omsättningstillgångar		4 902 365	12 679 904
Summa tillgångar		61 516 426	48 756 542

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 789 010	1 789 010
Fond för yttre underhåll	11 058 064	9 917 508
Summa bundet eget kapital	12 847 074	11 706 518
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 092 093	4 998 211
Årets resultat	1 493 151	2 234 438
Summa fritt eget kapital	7 585 244	7 232 649
Summa eget kapital	20 432 318	18 939 167
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 857 628
Summa långfristiga skulder	27 857 628	23 683 650
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 804 322
Leverantörsskulder		225 508
Skatteskulder	Not 17	37 830
Övriga skulder	Not 18	356 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	802 746
Summa kortfristiga skulder	13 226 480	6 133 725
Summa eget kapital och skulder	61 516 426	48 756 542

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 375 372	2 683 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 114 728	809 694
	3 490 100	3 493 318
Erhållen ränta	1 381	323 266
Erlagd ränta	-922 117	-762 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 569 364	3 053 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 253	-223 431
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-19 976	406 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 516 134	3 237 320
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-21 652 151	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 652 151	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 355 924	-1 209 224
Upptagna lån	12 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 244 076	-1 209 224
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 891 941	2 028 096
Likvida medel vid årets början	12 188 424	10 160 328
Likvida medel vid årets slut	4 296 483	12 188 424
Kassa och Bank BR	4 296 483	12 188 424

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	25
Stamledning VA	Linjär	45
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	20
Inre ytskikt	Linjär	45
Dörrar	Linjär	30
Balkonger	Linjär	46
Gungställning	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 433 488	6 307 080
Hyrer, bostäder	59 148	54 341
Hyrer, garage	169 040	169 200
Hyrer, p-platser	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 955	-7 110
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-619	-474
Rabatter	-21 816	-21 816
Kabel-tv-avgifter	449 280	449 280
Övriga avgifter	1 296	1 296
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	31 448	52 453
Summa nettoomsättning	7 150 910	7 037 850

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, andrahand- och påminnelseavgifter	8 607	5 442
Summa övriga rörelseintäkter	8 607	5 442

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-439 444	-297 680
Reparationer	-207 410	-97 812
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 606	-283 550
Försäkringspremier	-203 392	-181 600
Kabel- och digital-TV	-453 600	-453 763
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 121	-3 812
Obligatoriska besiktningar	-32 258	-113 512
Bevakningskostnader	-6 180	-5 745
Snö- och halkbekämpning	-16 653	-56 180
Förbrukningsinventarier	-15 681	-29 620
Vatten	-469 884	-559 193
Fastighetsel	-237 997	-255 973
Sophantering och återvinning	-201 539	-162 800
Förvaltningsarvode drift	-77 308	-63 907
Summa driftskostnader	-2 660 473	-2 564 347

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-791 990	-770 209
Lokalkostnader	-300	-650
IT-kostnader	-2 985	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-24 461	-24 693
Övriga förvaltningskostnader	-48 204	-29 165
Kreditupplysningar	-2 142	-2 336
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 807	-20 340
Kontorsmateriel	-4 832	-3 529
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-5 450	-5 227
Summa övriga externa kostnader	-906 059	-864 022

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 308
Styrelsearvoden	-42 605	-49 805
Sammanträdesarvoden	-32 200	-40 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 600	0
Pensionskostnader	0	-269
Sociala kostnader	-21 481	-25 073
Summa personalkostnader	-102 886	-121 605

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 112 696	-751 718
Avskrivning Markinventarier	-2 032	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-57 976
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 114 728	-809 694

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 149	322 404
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 347	788
Övriga ränteintäkter	34	74
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 529	323 266

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-963 892	-772 363
Övriga räntekostnader	-859	-90
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-964 751	-772 452

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 261 582	49 362 783
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar, ingår i byggnad efter övergång till K3	0	2 898 800
Årets anskaffningar		
Tak	17 457 000	0
Dörrar	4 122 000	0
	74 001 582	52 422 583
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 001 582	52 422 583

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 449 945	-15 640 252
	-16 449 945	-15 640 252

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader, efter övergång till K3	-1 112 696	-751 718
Årets avskrivning Standardförbättringar	0	-57 976
	-1 112 696	-809 693

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 562 641	-16 449 945
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	56 277 942	32 260 692
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar	0	2 550 944

Taxeringsvärden

Bostäder	64 800 000	64 600 000
Lokaler	2 011 000	1 929 000
Småhus	20 208 000	22 356 000

Totalt taxeringsvärde

	87 019 000	88 885 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 989 000</i>	<i>64 527 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 030 000</i>	<i>24 358 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	0	0
Årets anskaffning		
Gungställning	73 151	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 151	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Gungställning	-2 032	0
	-2 032	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-2 032	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 032	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 119	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i RB-intresseförening	104 000	104 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	104 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	397	363
Summa övriga fordringar	397	363

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	81 149	0
Förutbetalda försäkringspremier	216 723	203 392
Förutbetalda driftkostnader	1 598	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 600	75 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 773	198 121
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	578 842	477 113

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	9 692	2 634
Bankmedel	1 465 327	11 165 327
Transaktionskonto	2 821 464	1 020 463
Summa kassa och bank	4 296 483	12 188 424

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	39 661 950	28 417 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 355 924	-1 209 244
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 448 398	-3 525 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 857 628	23 683 650

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,80%	2026-01-23	3 425 000,00	0,00	100 000,00	3 325 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-03-30	7 423 398,00	0,00	300 000,00	7 123 398,00
SWEDBANK	3,71%	2027-01-25	3 425 000,00	0,00	100 000,00	3 325 000,00
SWEDBANK	2,78%	2027-03-25	0,00	4 000 000,00	66 700,00	3 933 300,00
SWEDBANK	2,83%	2028-06-21	0,00	5 000 000,00	80 000,00	4 920 000,00
SWEDBANK	2,92%	2028-11-24	0,00	3 600 000,00	0,00	3 600 000,00
SWEDBANK	1,39%	2028-11-24	5 075 000,00	0,00	150 000,00	4 925 000,00
SWEDBANK	2,40%	2029-03-23	5 544 476,00	0,00	209 224,00	5 335 252,00
SWEDBANK	3,62%	2030-03-25	3 525 000,00	0,00	350 000,00	3 175 000,00
Summa			28 417 874,00	12 600 000,00	1 355 924,00	39 661 950,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 355 924 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 423 736 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 34 238 214 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 325 000 kr och Handelsbankens lån om 7 123 398 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	37 830	27 987
Summa skatteskulder	37 830	27 987

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	151 303	0
Medlemmarnas reparationsfonder	157 018	160 709
Skuld sociala avgifter och skatter	47 753	56 362
Summa övriga skulder	356 074	217 071

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	127 565	84 931
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	108 737	125 431
Upplupna elkostnader	28 472	49 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	101 532
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	537 597	399 888
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	802 746	761 654

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 473 000	33 867 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-30

Årsredovisningen undertecknas *stämmstad* 2026-03-30

Merry Johansson

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Merry Johansson,

Maria Sjölund

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Maria Sjölund,

Odd Andersen

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Odd Andersen,

Isak Munters

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Isak Munters,

Camilla Lindskog

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Camilla Lindskog,

Anders Lindqvist

Namnförtydligande, datum för undertecknande
2026-03-30

Anders Lindqvist,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-20

Martin Holmqvist

Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen

Malena Mäkinen
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget

Org.nr 716408-8689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed 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 på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget 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 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-20 12:20:31 UTC



MALENA MÄKINEN

Undertecknare

Serienummer: 6914f6e9907c82[...]1c8d6673cc720

IP: 194.71.xxx.xxx

2026-04-21 11:44:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 planens 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 Västra Berget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västra Berget 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

