

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Perstorpshus 3
Org nr: 737600-1793

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Perstorpshus 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-06-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-14.

Föreningen har sitt säte i Perstorp kommun.

Årets resultat är bättre i år än föregående år. Detta beror främst på ökade intäkter och minskade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skogsvaktaren 1 i Perstorp kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Fasanvägen 5 A-G i Perstorp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	38
3 rum och kök	10
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	14
Antal p-platser	17

Total tomtarea 5 469 m²

Total bostadsarea 3 201 m²

Total lokalarea 293 m²

Årets taxeringsvärde 20 042 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 009 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



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 160 tkr och planerat underhåll för 248 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 44 984 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 879 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 884 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Carport	2024	Carport finns ej kvar efter brand
Garage och p-platser	2022	
Belysning	2022	
Tvättstuga	2021	
Asfaltering	2021	
Lokal (trappa)	2020	
Balkonger	2019	
Passagesystem (källare)	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentarer
Installationer	14 490	Passagesystem
Övrigt	233 231	Riksbyggens arvode

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Lindgren	Ordförande	2027
Diana Wilson	Sekreterare	2026
Wenche Punnerud	Sekreterare	Avgått
Åsa Willysson	Ledamot	2026
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Johansson	Suppleant	2026
Lykke Olsen	Suppleant	2027
Mikael Forsberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Vald revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Brink Harrysson	2026
Annika Dyrwoold	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit ett nytt lån för att bland annat täcka kostnader från branden året innan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-03-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 13% från och med 2025-07-01

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 947 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 183	2 961	2 913	2 838	2 816
Rörelsens intäkter	3 244	4 903	2 924	2 852	2 865
Resultat efter finansiella poster*	5	-273	-350	-251	448
Årets resultat	5	-273	-350	-251	448
Resultat exkl avskrivningar	164	-107	-184	-86	614
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-720	-971	-903	-543	242
Balansomslutning	9 278	9 253	9 551	10 312	10 967
Årets kassaflöde	62	-181	-589	-455	207
Soliditet %*	-39	-39	-35	-29	-25
Likviditet %	15	10	28	82	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	59	96	97	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	947	900	878	861	858
Driftkostnader kr/kvm	674	1 226	712	659	471
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	603	1 116	589	478	440
Energikostnad kr/kvm*	271	251	228	219	213
Underhållsfond kr/kvm	427	245	107	25	75
Reservering till underhållsfond kr/kvm	253	247	206	131	106
Sparande kr/kvm*	118	79	70	157	207
Ränta kr/kvm	86	87	79	72	74
Skuldsättning kr/kvm*	3 579	3 463	3 575	3 691	3 800
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 907	3 780	3 902	4 029	4 147
Räntekänslighet %*	4,1	4,2	4,4	4,7	4,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 408	3 203 578	854 831	-7 503 842	-272 990
Disposition enl. årsstämmobeslut				-272 990	272 990
Reservering underhållsfond			884 000	-884 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-247 721	247 721	
Årets resultat					4 662
Vid årets slut	89 408	3 203 578	1 491 110	-8 413 111	4 662

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 776 832
Årets resultat	4 662
Årets fondreservering enligt stadgarna	-884 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	247 721
Summa	-8 408 449

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 408 449

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 183 709	2 961 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 390	1 941 503
Summa rörelseintäkter		3 244 098	4 902 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 355 308	-4 284 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 929	-333 839
Personalkostnader	Not 6	-96 933	-105 677
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-159 831	-165 580
Summa rörelsekostnader		-2 953 000	-4 889 297
Rörelseresultat		291 098	13 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 552	18 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-301 989	-304 621
Summa finansiella poster		-286 437	-286 447
Resultat efter finansiella poster		4 662	-272 990
Årets resultat		4 662	-272 990



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 988 157	8 147 988
Summa materiella anläggningstillgångar		7 988 157	8 147 988
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	14 509	13 012
Andra långfristiga fordringar	Not 12	155 000	155 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		169 509	168 012
Summa anläggningstillgångar		8 157 667	8 316 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	105 940	7 165
Övriga fordringar	Not 14	4 836	4 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	138 206	116 412
Summa kortfristiga fordringar		248 982	128 068
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	871 057	809 368
Summa omsättningstillgångar		1 120 039	937 436
Summa tillgångar		9 277 705	9 253 436

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 408	89 408
Uppskrivningsfond		3 203 578	3 203 578
Fond för yttre underhåll		1 491 110	854 831
Summa bundet eget kapital		4 784 096	4 147 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 413 110	-7 503 842
Årets resultat		4 662	-272 990
Summa fritt eget kapital		-8 408 449	-7 776 832
Summa eget kapital		-3 624 353	-3 629 014
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 241 142	3 140 000
Summa långfristiga skulder		5 241 142	3 140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 264 303	8 959 136
Leverantörsskulder	Not 18	47 583	475 758
Skatteskulder	Not 19	0	258
Övriga skulder	Not 20	7 260	7 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	341 770	300 037
Summa kortfristiga skulder		7 660 916	9 742 450
Summa eget kapital och skulder		9 277 705	9 253 436



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	281 598	13 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	159 831	165 580
	441 429	179 038
Erhållen ränta	16 225	25 558
Erlagd ränta	-280 549	-293 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 105	-88 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-109 656	-55 792
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-410 571	356 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-343 123	211 409
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 497	-1 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 497	-1 045
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-350 941	-391 410
Upptagna lån	757 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406 309	-391 410
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	61 689	-181 046
Likvida medel vid årets början	809 368	990 414
Likvida medel vid årets slut	871 057	809 368
Kassa och Bank BR	871 057	809 368

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ombyggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 968 040	2 835 972
Hyrer, lokaler	3 048	3 048
Hyrer, garage	53 952	53 952
Hyrer, p-platser	28 500	18 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 048	-3 048
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-9 200
Kabel-tv-avgifter	63 600	44 108
Övriga ersättningar	15 344	17 518
Fakturerade kostnader	57 270	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2
Summa nettoomsättning	3 183 709	2 961 252

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	0	3 259
Erhållna statliga bidrag	0	18 130
Övriga rörelseintäkter	1 140	5 943
Försäkringsersättningar	60 250	1 914 171
Summa övriga rörelseintäkter	61 390	1 941 503

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-247 721	-383 488
Reparationer	-159 656	-2 024 771
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 870	-61 091
Försäkringspremier	-66 081	-57 787
Kabel- och digital-TV	-123 469	-123 237
Återbäring från Riksbyggen	2 000	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 567	-11 145
Serviceavtal	-34 596	-32 811
Obligatoriska besiktningar	-45 285	0
Snö- och halkbekämpning	-32 129	-25 188
Statuskontroll	-24 321	-23 345
Förbrukningsinventarier	-39 995	-17 647
Fordons- och maskinkostnader	-1 080	0
Vatten	-383 903	-383 371
Fastighetsel	-73 581	-69 340
Uppvärmning	-490 390	-425 379
Sophantering och återvinning	-108 654	-119 968
Förvaltningsarvode drift	-454 010	-526 030
Summa driftskostnader	-2 355 308	-4 284 200

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-255 423	-246 120
IT-kostnader	-16 317	-5 146
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-18 125
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-4 983
Övriga förvaltningskostnader	-29 736	-20 853
Kreditupplysningar	-1 861	-4 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 137	-11 745
Representation	-396	0
Kontorsmateriel	-9 589	-4 180
Telefon och porto	-2 835	-3 073
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 007
Medlems- och föreningsavgifter	-3 445	-3 445
Bankkostnader	-3 727	-4 374
Övriga externa kostnader	0	-5 558
Summa övriga externa kostnader	-340 929	-333 839

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-80 600	-82 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-2 000
Sociala kostnader	-18 333	-21 377
Summa personalkostnader	-96 933	-105 677

Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-14 593	-14 593
Avskrivning Markanläggningar	-8 776	-8 776
Avskrivningar tillkommande utgifter	-136 462	-142 212
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-159 831	-165 580

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 497	6 291
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8	681
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 160
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13 923	9 922
Övriga ränteintäkter	124	119
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 552	18 173

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 989	-303 941
Övriga räntekostnader	0	-680
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-301 989	-304 621

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 459 267	1 459 267
Mark	486 422	486 422
Tillkommande utgifter	8 978 467	8 978 467
Markanläggning	175 515	175 515
Uppskrivning mark	3 203 578	3 203 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 303 249	14 303 249

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 364 112	-1 349 520
Tillkommande utgifter	-4 659 510	-4 517 298
Markanläggningar	-131 639	-122 863
	-6 155 261	-5 989 680

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-14 593	-14 593
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-136 462	-142 212
Årets avskrivning markanläggningar	-8 776	-8 776
	-159 831	-165 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 315 091	-6 155 260
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	80 562	138 932
Mark	486 422	486 422
Tillkommande utgifter	4 182 495	4 745 598
Markanläggningar	35 100	70 203

Taxeringsvärden

Bostäder	19 862 000	19 857 000
Lokaler	180 000	152 000

Totalt taxeringsvärde

	20 042 000	20 009 000
varav byggnader	15 539 000	15 913 000
varav mark	4 503 000	4 096 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	10 518	10 518
Andra aktier och andelar	3 992	2 494
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	14 509	13 012

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
Summa andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
<i>Garantikapitalbevis i riksbyggens intresseförening 310 st.</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	48 670	7 165
Kundfordringar	57 270	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	105 940	7 165

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	214	0
Skattekonto	4 622	4 491
Summa övriga fordringar	4 836	4 491

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	8	681
Förutbetalda försäkringspremier	22 843	20 395
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 020	40 772
Förutbetald elavgift	5 159	5 159
Förutbetald uppvärmning	18 135	18 135
Förutbetald renhållning	9 215	9 035
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 130	19 254
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 058	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 638	2 981
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 206	116 412



Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	681	1
Transaktionskonto	870 376	809 367
Summa kassa och bank	871 057	809 368

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	12 505 445	12 099 136
Nästa års lån för omförhandling	-350 941	-391 419
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 913 362	-8 567 717
Långfristig skuld vid årets slut	5 241 142	3 140 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK 4		2025-03-25	1 889 526,00	-1 848 744,00	40 782,00	0,00
SWEDBANK 5	3,25%	2025-06-28	1 903 120,00	-1 848 744,00	54 376,00	0,00
SWEDBANK 3	1,74%	2025-06-28	1 017 750,00	-942 750,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK 4	3,25%	2027-05-25	0,00	1 848 744,00	13 594,00	1 835 150,00
SWEDBANK 2	1,74%	2026-02-25	3 220 000,00	0,00	80 000,00	3 140 000,00
SWEDBANK 1	3,19%	2026-06-17	4 068 740,00	0,00	87 189,00	3 981 551,00
SWEDBANK 5	3,25%	2027-05-25	0,00	1 848 744,00	0,00	1 848 744,00
SWEDBANK 3	3,32%	2028-05-24	0,00	1 700 000,00	0,00	1 700 000,00
Summa			12 099 136,00	757 250,00	350 941,00	12 505 445,00

*Senast kända räntesatser

*Fet markerade lån är gällande lån

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 491 kr samt har lån för omförhandling på 6 913 362 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 241 142 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	45 152	475 758
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 430	0
Summa leverantörsskulder	47 583	475 758

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	258
Summa skatteskulder	0	258

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 609	1 609
Mottagna depositioner	5 651	5 651
Summa övriga skulder	7 260	7 260

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	628
Upplupna räntekostnader	62 247	40 807
Upplupna elkostnader	5 408	5 328
Upplupna värmekostnader	20 069	15 811
Upplupna styrelsearvoden	0	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	835
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 810	231 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 770	300 037

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	14 158 000	14 158 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 6 november 2025

Ort och datum

Mats Lindgren
Ordförande

Diana Wilson

Åsa Willysson

Emily Mineur
Riksbyggen Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening
Perstorpshus 3 Org.nr 737600-1793**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Perstorpshus 3 för räkenskapsåret som avslutades 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Perstorpshus 3 för räkenskapsåret som avslutades 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning 24-25 Perstorpshus 3 ink. rev. berättelse
Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-11-06 08:49:46 CET (+0100) av Özkan
Altay (ÖA)

Färdigställt 2025-11-09 12:29:58 CET (+0100)

Initierare

Özkan Altay (ÖA)
Riksbyggen
ozkan.altay@riksbyggen.se

Signerare

Mats Lindgren (ML)
mats_lindgren62@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Göran Lindgren"
Signerade 2025-11-06 10:10:40 CET (+0100)

Emily Mineur (EM)
emily.mineur@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emily Maria Therése Mineur"
Signerade 2025-11-06 10:55:14 CET (+0100)

Diana Wilson (DW)
wilson.diana@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DIANA WILSON"
Signerade 2025-11-06 09:02:52 CET (+0100)

Åsa Willysson (ÅW)
lyckebygget@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
HARRIET BIRGITTA WILLYSSON"
Signerade 2025-11-06 09:06:25 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561636251

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-11-09 12:29:58 CET (+0100)

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