

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Tenoren
Org nr: 716465-4100





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tenoren
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.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 88%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 465% till 421%.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Öjebyn 3:455 i Piteå Kommun. På fastigheterna finns 31 bostadshus samt en kvarterslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Tenorgränd 1-31 i Öjebyn. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning:

	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	16
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer:

	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	31

Total bostadsarea 2 787 m²

Årets taxeringsvärde 20 704 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 704 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 204 tkr och planerat underhåll för 36 tkr.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 635 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)
Beskrivning

Belopp

Installationer	36
----------------	----

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Gustavsson	Ordförande	2027
Carina Segerlund	Sekreterare	2026
Lina Salmi Ögren	Vice ordförande	2027
Leif Öhlund	Ledamot	2027
Anne Bjernhagen	Ledamot	2026
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torgny Jonsson	Suppleant	2027
Ronny Lundberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserat revisionsbolag	2026
Olov Stoor	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 660 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 902	1 903	1 829	1 829	1 833
Resultat efter finansiella poster*	280	279	505	372	330
Soliditet %*	37	35	33	31	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	94	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	681	681	655	655	655
Energikostnad kr/kvm*	35	36	34	30	23
Sparande kr/kvm*	245	269	312	309	317
Skuldsättning kr/kvm*	5 237	5 457	5 679	5 887	6 104
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 237	5 457	5 679	5 887	6 104
Räntekänslighet %*	7,7	8,0	8,7	9,0	9,3

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 110 274	4 997 015	1 004 668	278 796
Disposition enl. årsstämmobeslut			278 796	-278 796
Reservering underhållsfond		635 299	-635 299	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 473	36 473	
Årets resultat				280 000
Vid årets slut	2 110 274	5 595 841	684 638	280 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 283 464
Årets resultat	280 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-635 299
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 473
Summa	964 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **964 638**

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	1 902 106	1 903 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 400	5 380
Summa rörelseintäkter		1 912 506	1 908 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-720 951	-717 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 803	-175 165
Personalkostnader	Not 6	-43 416	-101 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-365 898	-365 898
Summa rörelsekostnader		-1 305 067	-1 359 905
Rörelseresultat		607 439	548 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 433	103 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-381 872	-373 092
Summa finansiella poster		-327 439	-269 801
Resultat efter finansiella poster		280 000	278 796
Årets resultat		280 000	278 796



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 233 281	19 599 179
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 233 281	19 599 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		19 279 781	19 645 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		516	495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		157 889	99 492
Summa kortfristiga fordringar		158 405	99 987
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 294 067	4 201 526
Summa kassa och bank		4 294 067	4 201 526
Summa omsättningstillgångar		4 452 472	4 301 513
Summa tillgångar		23 732 253	23 947 192



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 110 274	2 110 274
Fond för yttre underhåll	5 595 841	4 997 015
Summa bundet eget kapital	7 706 115	7 107 289
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	684 638	1 004 668
Årets resultat	280 000	278 796
Summa fritt eget kapital	964 638	1 283 464
Summa eget kapital	8 670 752	8 390 753
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 010 670
Summa långfristiga skulder	10 010 670	9 557 358
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 585 863
Leverantörsskulder	104 577	7 080
Skatteskulder	26 947	19 639
Övriga skulder	75 270	2 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 173	318 508
Summa kortfristiga skulder	5 050 830	5 999 081
Summa eget kapital och skulder	23 732 253	23 947 192



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	607 439	548 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	365 898	365 898
	973 337	914 495
Erhållen ränta	54 433	103 291
Erlagd ränta	-384 335	-375 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 435	642 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 418	20 607
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	119 684	31 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 701	694 273
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-612 160	-618 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-612 160	-618 880
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	92 541	75 393
Likvida medel vid årets början	4 201 526	4 126 132
Likvida medel vid årets slut	4 294 067	4 201 526



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
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 700	1 838 700
Kabel-tv-avgifter, digital-TV	58 404	58 404
Övriga ersättningar	4 998	6 018
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-1
Summa nettoomsättning	1 902 106	1 903 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 400	5 380
Summa övriga rörelseintäkter	10 400	5 380

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-36 473	-104 756
Reparationer	-203 620	-57 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 280	-155 280
Försäkringspremier	-78 719	-70 285
Kabel- och digital-TV	-128 237	-125 934
Återbäring från Riksbyggen	400	100
Obligatoriska besiktningar	0	-30 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 418	0
Snö- och halkbekämpning	-4 125	-7 838
Förbrukningsinventarier	-12 512	-53 796
Fordons- och maskinkostnader	-2 199	-300
Vatten	-8 840	-6 441
Fastighetsel	-36 433	-30 965
Uppvärmning	-51 617	-62 837
Sophantering och återvinning	-1 279	-4 727
Förvaltningsarvode drift	-600	-7 250
Summa driftskostnader	-720 951	-717 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 706	-118 706
Arvode, yrkesrevisorer	-33 250	-32 750
Övriga förvaltningskostnader	-900	-7 210
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 938	-6 017
Representation	-2 593	0
Kontorsmateriel	-3 540	-4 058
Medlems- och föreningsavgifter	-3 100	-3 100
Bankkostnader	-2 525	-2 525
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-174 803	-175 165

Not 6 Personalkostnader*

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-15 120	-14 000
Styrelsearvoden	3 300	-27 200
Sammanträdesarvoden	-26 900	-31 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-14 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-300
Pensionskostnader	0	-598
Sociala kostnader	-1 196	-13 837
Summa personalkostnader	-43 416	-101 234

**Arvoden redovisas från och med 2025 vid utbetalning vilket påverkar jämförbarhet mot föregående år. Från 2026 och framåt blir kostnaderna rättvisande och jämförbara*

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-274 339	-274 339
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 559	-91 559
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-365 898	-365 898

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	54 412	103 075
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Övriga ränteintäkter	21	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 433	103 291

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-381 872	-371 876
Övriga räntekostnader	0	-1 216
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-381 872	-373 092

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 400 740	33 400 740
Mark	305 000	305 000
Tillkommande utgifter	1 831 188	1 831 188
Anslutningsavgifter	831 250	831 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 368 178	36 368 178
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 750 778	-14 476 439
Anslutningsavgifter	-831 250	-831 250
Tillkommande utgifter	-1 186 971	-1 095 412
	-16 768 999	-16 403 101
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-274 339	-274 339
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-91 559	-91 559
	-365 898	-365 898
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 134 897	-16 768 999
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 233 281	19 599 179
Varav		
Byggnader	18 375 623	18 649 961
Mark	305 000	305 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	552 657	644 218
Taxeringsvärden		
Småhus	20 704 000	20 704 000
Totalt taxeringsvärde	20 704 000	20 704 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 911 000</i>	<i>14 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 793 000</i>	<i>5 793 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	24 479	24 479
Installationer	30 225	30 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 704	54 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-24 479	-24 479
Installationer	-30 225	-30 225
	-54 704	-54 704
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	46 500	46 500
Summa andra långfristiga fordringar	46 500	46 500

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 900	1 993
Bankmedel	3 400 461	3 346 049
Transaktionskonto	891 705	853 484
Summa kassa och bank	4 294 067	4 201 526

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 596 533	15 208 693
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–592 000	–618 880
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–3 993 863	–5 032 455
Långfristig skuld vid årets slut	10 010 670	9 557 358

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-06-30	4 535 399,00	0,00	270 768,00	4 264 631,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2027-09-30	5 211 651,00	0,00	172 476,00	5 039 175,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2028-09-30	5 461 643,00	0,00	168 916,00	5 292 727,00
Summa			15 208 693,00	0,00	612 160,00	14 596 533,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 010 670 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 3 993 863 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 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 910 000	29 910 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 april 2026

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kent Gustavsson

Carina Segerlund

Lina Salmi Ögren

Leif Öhlund

Anne Bjernhagen

Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
Ready AB

Olov Johansson Stoor
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Tenoren, org.nr 716465-4100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Tenoren för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024-01-01—2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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 BRF Tenoren för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

Ready AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Olov Johansson Stoor
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575817456

Dokument

Årsredovisning BRF Tenoren 2025 inkl RB Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-04-20 07:34:23 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL) Färdigställt 2026-04-21 11:08:51 CEST (+0200)	Bilagor.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL)
--	---

Initierare

Lotta Lavin (LL) Riksbyggen lotta.lavin@riksbyggen.se
--

Signerare

Kent Gustavsson (KG) kentagusten@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT GUSTAVSSON" Signerade 2026-04-20 08:57:52 CEST (+0200)	Carina Segerlund (CS) carina.miro@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBRO CARINA SEGERLUND" Signerade 2026-04-20 11:02:24 CEST (+0200)
Lina Salmi Ögren (LSÖ) linaoegren+rb@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina Maria Salmi Ögren" Signerade 2026-04-20 07:38:26 CEST (+0200)	Leif Öhlund (LÖ) leifohlund512@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ÅKE ÖHLUND" Signerade 2026-04-20 07:39:05 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575817456

Anne Bjernhagen (AB)
anne.bjernhagen@allt4.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne Bjernhagen"
Signerade 2026-04-20 08:42:09 CEST (+0200)

Andreas Johansson (AJ)
andreas.xx.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS JOHANSSON"
Signerade 2026-04-20 08:25:31 CEST (+0200)

Olov Johansson Stoor (OJS)
olov.stoor@allt2.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK OLOV JOHANSSON STOOR"
Signerade 2026-04-20 19:20:45 CEST (+0200)

Ulrika Öhlund (UÖ)
ulrika@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA ÖHLUND"
Signerade 2026-04-21 11:08:51 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Riksbyggen BRF Tenoren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Tenoren 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

