

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Emmabodahus nr 3
Org nr: 732400-1895





Innehållsförteckning

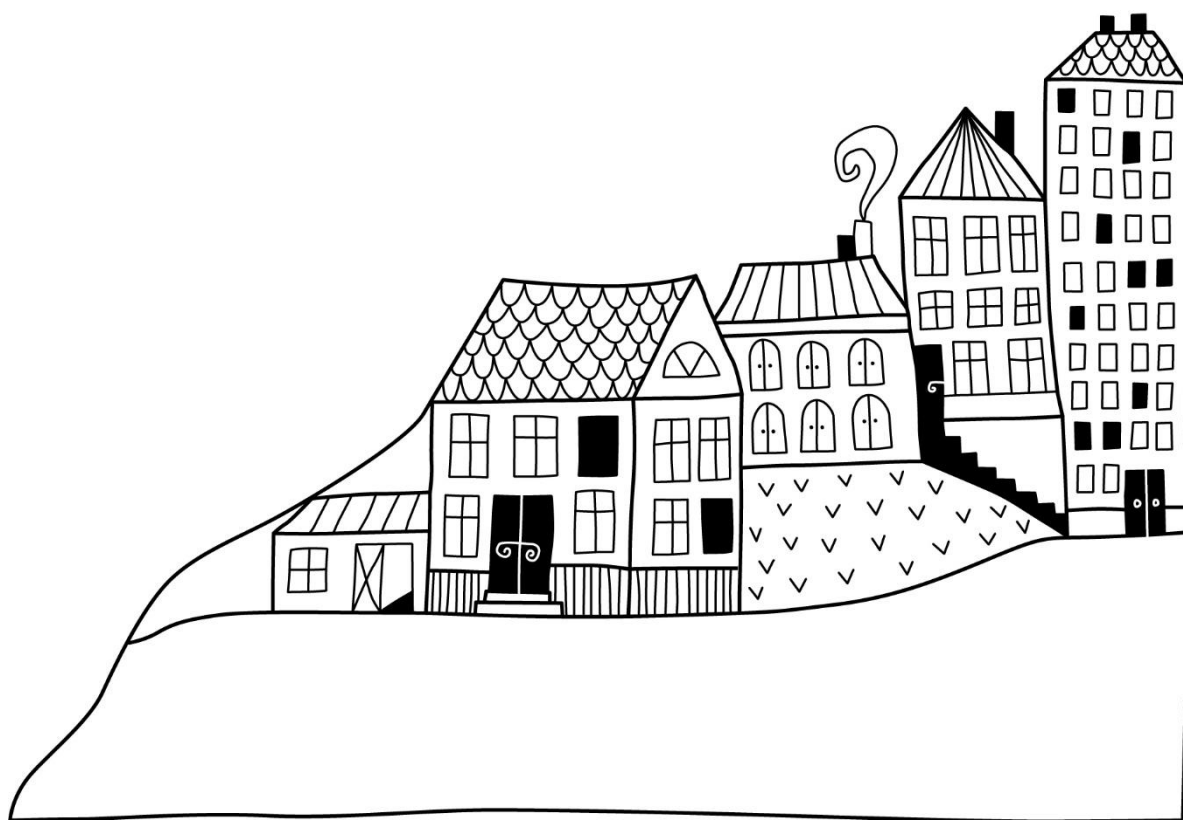
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Emmabodahus
nr 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-14 och nuvarande stadg registrerades 2024-08-22.

Föreningen har sitt säte i Emmaboda kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 446 000 kr visar ett underskott på 633 371 kr. Däremot är årets resultat bättre än föregående år.

Upplysning vid förlust

Underskottet beror delvis på högre vattenkostnader, förvaltningskostnader samt personalkostnader under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -40 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 27 i Emmaboda kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1958. Fastighetens adress är Södergatan 31 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	4

Total tomtarea	1 811 m ²
Total bostadsarea	1 505 m ²

Årets taxeringsvärde	6 422 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 935 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare som ansvarar för både den yttre och inre miljön.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (underhåll)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (brandskydd)
Emmaboda energi	Fjärrvärme
Telia	IP-TV
LR Installation	Serviceavtal för samtliga maskiner i tvättstuga och torkrummen
Kalmar Energi	El

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 48 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 970 703 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 297 070 (197,38 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 446 000 kr (296,34 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Balkonginglasning	1997/1998
Stambyte	2001/2002
Fönsterbyte	2003/2004
Takbyte	2005/2006
Lägenhetsdörrar/garageportar	2007/2008
Bredbandsinstallation	2009/2010
Måleri- och elarbeten i trapphus och källare	2016/2017
Entrédörrar	2017/2018
Tvättmaskin	2021/2022
Elrenovering	2022/2023
Relining	2022/2023
Byte insatser WC	2023/2024

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Sjögren	Ordförande	2027
Barbara Hartmann	Sekreterare	2026
Johan Hertzberg	Vice ordförande	2027
Moa Sundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Mohrin	Suppleant	2027
Johan Karlsson	Suppleant	2026
Robert Gustavsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10% 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

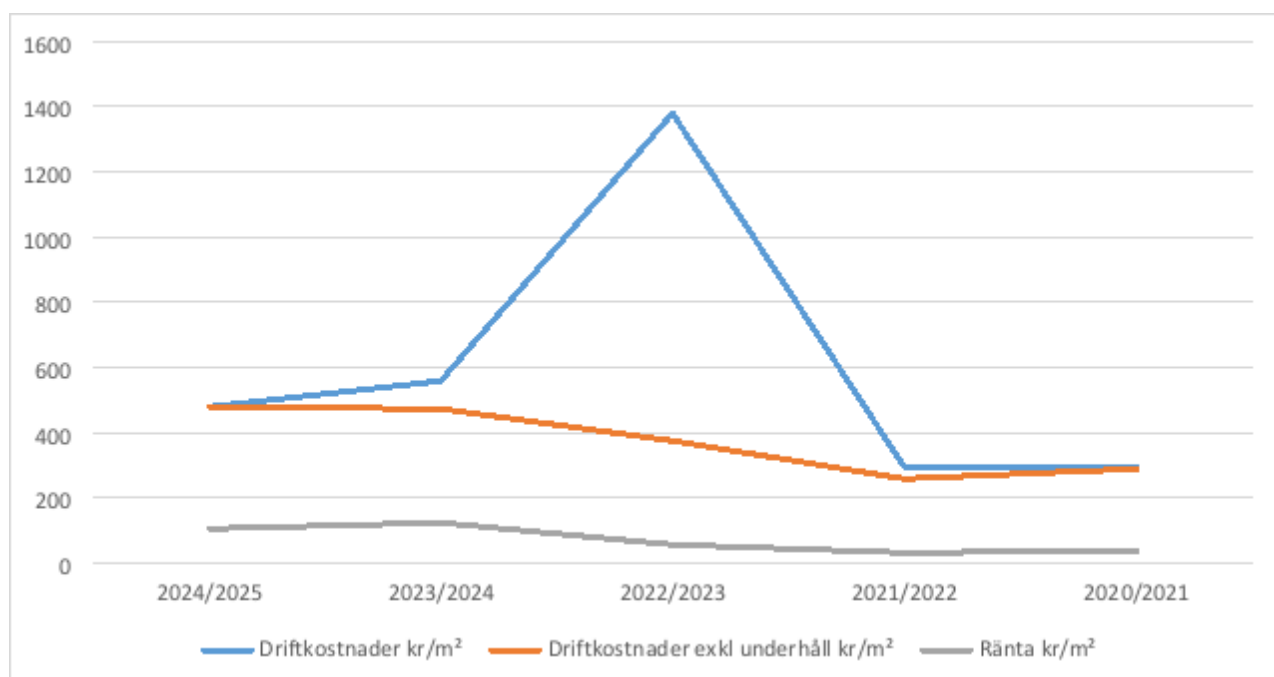


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 273	1 257	1 134	1 075	1 073
Resultat efter finansiella poster*	-187	-205	-1 427	246	282
Resultat exkl avskrivningar	147	-71	-1 321	353	388
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-299	-281	-1 531	143	178
Balansomslutning	4 395	4 711	5 053	4 537	4 340
Soliditet %*	-8	-4	1	32	28
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	243	290	307	523	476
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	49	28	61	205	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	832	827	746	707	705
Driftkostnader kr/kvm	474	555	1 378	290	289
Energikostnad kr/kvm*	372	333	285	189	220
Underhållsfond kr/kvm	350	54	0	809	670
Reservering till underhållsfond kr/kvm	296	140	140	140	140
Sparande kr/kvm*	-22	122	125	268	258
Ränta kr/kvm	105	120	54	30	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 942	3 024	3 119	1 847	1 898
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 942	3 024	3 119	1 847	1 898
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	4,2	2,6	2,7
Genomsnittsränta	3,52	3,91	2,18	1,59	1,71

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 678	81 200	-118 339	-204 866
Disposition enl. årsstämmobeslut			-204 866	204 866
Reservering underhållsfond		446 000	-446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-187 371
Vid årets slut	75 678	527 200	-769 205	-187 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-323 205
Årets resultat	-187 371
Årets fondreservering enligt stadgarna	-446 000
Summa	-956 576

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 956 576**

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	1 272 561	1 264 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	766	300
Summa rörelseintäkter		1 273 327	1 265 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4, 5	-917 103	-972 574
Personalkostnader	Not 6	-248 784	-199 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-147 190	-133 574
Summa rörelsekostnader		-1 313 077	-1 305 870
Rörelseresultat		-39 749	-40 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 594	16 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-158 215	-180 809
Summa finansiella poster		-147 621	-164 186
Resultat efter finansiella poster		-187 371	-204 866
Årets resultat		-187 371	-204 866



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 243 558	2 336 398
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 351 417	1 405 767
Summa materiella anläggningstillgångar		3 594 975	3 742 165
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		3 614 975	3 762 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	21 420	16 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	44 955	47 407
Summa kortfristiga fordringar		66 375	63 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	714 053	885 267
Summa kassa och bank		714 053	885 267
Summa omsättningstillgångar		780 428	949 162
Summa tillgångar		4 395 403	4 711 327

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 678	75 678
Fond för yttre underhåll		527 200	81 200
Summa bundet eget kapital		602 878	156 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-769 205	-118 339
Årets resultat		-187 371	-204 866
Summa fritt eget kapital		-956 576	-323 205
Summa eget kapital		-353 698	-166 327
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 169 789	1 528 441
Summa långfristiga skulder		3 169 789	1 528 441
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 258 535	3 022 418
Leverantörsskulder		32 960	37 047
Skatteskulder	Not 17	0	1 133
Övriga skulder	Not 18	91 562	117 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	196 254	171 068
Summa kortfristiga skulder		1 579 311	3 349 212
Summa eget kapital och skulder		4 395 403	4 711 327



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-39 749	-40 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 190	133 574
	107 441	92 893
Erhållen ränta	15 639	13 080
Erlagd ränta	-146 922	-185 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 842	-79 307
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 527	-26 958
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-17 311	10 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 680	-95 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-1 392 500
Investeringar i pågående byggnation		1 125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-267 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-122 535	-143 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 535	-143 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-171 215	-506 423
Likvida medel vid årets början	885 267	1 391 691
Likvida medel vid årets slut	714 053	885 267



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
Inglasning balkonger	Linjär	40
Vattenledningar	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	30
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10
Elrenovering	Linjär	50
IMD	Linjär	10

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	1 189 428	1 184 706
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 211	-5 211
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, garage	9 600	9 600
Elavgifter	68 050	65 082
Övriga avgifter	433	0
Övriga ersättningar	7 864	8 314
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	1 272 561	1 264 890

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	766	300
Summa övriga rörelseintäkter	766	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-128 800
Reparationer	-47 589	-74 732
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 455	-21 022
Försäkringspremier	-26 818	-23 451
Kabel- och digital-TV	-2 599	-4 860
Återbäring från Riksbyggen	400	200
Obligatoriska besiktningar	0	-26 581
Förbrukningsinventarier	-6 102	-9 268
Fordons- och maskinkostnader	-430	0
Vatten	-205 368	-156 757
Fastighetsel	-120 718	-122 686
Uppvärmning	-233 979	-222 383
Sophantering och återvinning	-51 257	-45 060
Summa driftskostnader	-713 915	-835 401



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-152 381	-81 740
Arvode, yrkesrevisorer	-19 938	-14 938
Övriga förvaltningskostnader	-6 940	-16 825
Kreditupplysningar	-2 181	-1 815
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 923	-4 751
Representation	-1 031	-501
Kontorsmateriel	-2 363	-3 375
Medlems- och föreningsavgifter	-9 856	-9 512
Bankkostnader	-3 575	-3 717
Summa övriga externa kostnader	-203 188	-137 173

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-137 562	-96 178
Styrelsearvoden	-40 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-6 500	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	-500	-1 000
Pensionskostnader	-6 120	-4 158
Sociala kostnader	-58 102	-45 387
Summa personalkostnader	-248 784	-199 723

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-3 398	-3 398
Avskrivningar tillkommande utgifter	-89 443	-89 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 500	-13 500
Avskrivning Installationer	-40 850	-27 233
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-147 190	-133 574

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 092
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 269	15 200
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	92	38
Övriga ränteintäkter	232	293
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 594	16 623



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-158 215	-180 809
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-158 215	-180 809

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	876 600	876 600
Mark	3 000	3 000
Standardförbättringar	4 402 122	4 402 122
Anslutningsavgifter	260 159	260 159
	5 541 881	5 541 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 541 881	5 541 881

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-876 600	-876 600
Anslutningsavgifter	-229 586	-226 188
Standardförbättringar	-2 099 297	-2 009 854
	-3 205 483	-3 112 642

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-3 398	-3 398
Årets avskrivning standardförbättringar	-89 443	-89 443
	-92 841	-92 841

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 298 324	-3 205 483
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	3 000	3 000
Anslutningsavgifter	27 176	30 573
Standardförbättringar	2 213 382	2 302 825

Taxeringsvärden

Bostäder	6 395 000	6 904 000
Lokaler	27 000	31 000

Totalt taxeringsvärde

	6 422 000	6 935 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 824 000</i>	<i>5 431 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 598 000</i>	<i>1 504 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	217 790	217 790
	217 790	217 790
Årets anskaffningar		
Installationer – El & IMD	1 392 500	1 392 500
	1 392 500	1 392 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 610 290	1 610 290
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 290	-163 790
	-177 290	-163 790
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 500	-13 500
Installationer – El & IMD	-40 850	-27 233
	-54 350	-40 733
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-190 790	-177 290
	-190 790	-177 290
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 351 417	1 405 767
Varav		
Inventarier och verktyg	27 000	40 500
Installationer – El & IMD	1 324 417	1 365 267

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	2 589	0
Skattekonto	18 831	13 851
Momsfordringar	0	2 636
Summa övriga fordringar	21 420	16 487

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 913	10 959
Förutbetalda försäkringspremier	9 270	8 277
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 862	12 371
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 910	15 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 955	47 407

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	497 145	481 831
Transaktionskonto	216 908	403 437
Summa kassa och bank	714 053	885 267

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	4 428 324	4 550 859
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 130 855	-2 878 934
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-127 680	-143 484
Långfristig skuld vid årets slut	3 169 789	1 528 441

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,00%	2025-11-28	556 956,00	0,00	15 804,00	541 152,00
SWEDBANK	1,53%	2025-05-23	496 584,00	-483 741,00	12 843,00	0,00
SWEDBANK	3,70%	2025-05-23	966 664,00	-941 662,00	25 002,00	0,00
SWEDBANK	3,25%	2027-05-25	958 330,00	0,00	25 002,00	933 328,00
SWEDBANK	3,70%	2029-01-25	336 615,00	0,00	8 472,00	328 143,00
SWEDBANK	3,25%	2027-05-25	0,00	483 741,00	0,00	483 741,00
SWEDBANK	3,25%	2027-05-25	0,00	941 662,00	0,00	941 662,00
SWEDBANK	1,53%	2026-06-17	641 507,00	0,00	18 000,00	623 507,00
SWEDBANK	4,20%	2027-08-25	596 321,00	0,00	17 412,00	578 909,00
Summa			4 552 977,00	0,00	122 535,00	4 430 442,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 127 680 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 169 789 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	291
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	842
Summa skatteskulder	0	1 133



Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 264	65 908
Skuld för moms	1 930	-1 263
Skuld sociala avgifter och skatter	26 368	52 615
Clearing	0	286
Summa övriga skulder	91 562	117 546

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	22 524	21 782
Upplupna räntekostnader	24 224	12 931
Upplupna elkostnader	9 635	9 039
Upplupna vattenavgifter	16 046	13 721
Upplupna värmekostnader	6 823	6 072
Upplupna kostnader för renhållning	3 739	3 826
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 263	103 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 254	171 068

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	4 060 000	4 060 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 9 december 2025

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanne Sjögren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Barbara Hartmann,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Hertzberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Moa Sundin,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Emmabodahus nr 3 org.nr 732400-1895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Emmabodahus nr 3 för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Emmabodahus nr 3 för år 2024-09-01 - 2025-08-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557566205522

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 211603
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-01-02 11:31:16 CET (+0100) av Sandra
Sjöberg (SS1)
Färdigställt 2026-01-09 12:47:53 CET (+0100)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS1)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Sjögren (SS2)
susannesjogren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Sjögren"
Signerade 2026-01-09 12:08:02 CET (+0100)

Johan Hertzberg (JH)
herte1919@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Olof Lennart Hertzberg"
Signerade 2026-01-02 11:32:45 CET (+0100)

Barbara Hartmann (BH)
hartmannbar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBARA HARTMANN"
Signerade 2026-01-02 19:13:44 CET (+0100)

Moa Sundin (MS)
moa.sundin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLGA MOA MADELEINE SUNDIN"
Signerade 2026-01-02 14:07:02 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566205522

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2026-01-09 12:47:53 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://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	713 915	835 401
Övriga externa kostnader	203 188	137 173
Personalkostnader	248 784	199 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	147 190	133 574
Finansiella poster	147 621	164 186
Summa kostnader	1 460 698	1 470 056

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Rabatt/återbäring från RB	-400	-200
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	18 625
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	7 956
Rep bostäder utg för köpta tj	0	6 934
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11 840	3 241
Rep install utg för köpta tj Värme	0	7 044
Rep install utg för köpta tj El	5 750	6 266
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 298	1 739
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 867	43 868
Rep markytor utg för köpta tj	20 705	5 639
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	5 129	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	128 800
Fastighetsel	120 718	122 686
Uppvärmning	233 979	222 383
Vatten	205 368	156 757
Avfallshantering	51 257	45 060
Fastighetsförsäkring	26 818	23 451
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2 599	4 860
Fastighetsskatt	19 455	21 022
Förbrukningsmaterial	6 102	9 268
Övriga kostnader för transportmedel	430	0
Summa driftkostnader	713 915	835 401

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	1 505 kr/kvm	1 505 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	34	30
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2	3
Fastighetsel	80	82
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	13	14
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	4	6
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	5
Obligatoriska besiktningkostnader	0	12
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	29
Rep install utg för köpta tj El	4	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	14	4
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	86
Uppvärmning	155	148
Vatten	136	104
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	474,36	555,08

RB BRF Emmabodahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Emmabodahus nr 3 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

