

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Slätpricken
Org nr: 7696312268



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Slätpricken

Tid: **Onsdagen 20 maj 2026 kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, motion om styrelsens mandat i förhållande till stämmans mandat.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

RBF Slätpricken är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Slätpricken
Slätpricken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-05.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 159% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 892 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slätpricken 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under åren 2016-2018. Byggnad 1 och 2 tillträdde i januari 2018 och byggnaderna 3 och 4 tillträdde i januari 2019.

Fastigheternas adress är Verksgatan 12 A-C, 14 A-D, Sjömärkesgatan 2 A-C, 4 A-D, Lillåakajen 7-11 och Fyrtornsgatan 1 A-C, 3 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher, RB Försäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	5	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	27	
6 rum och kök	3	
7 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	42	
Antal p-platser	9	

Total tomtarea 5 216 m²

Bostäder bostadsrätt 7 658 m²

Garagelokaler 1 088 m²

Årets taxeringsvärde 256 133 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 243 888 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Drift
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
VafabMiljö	Renhållning
Bixia	Elhandel
Mälarenergi	Elnät
Infometric	Individuell mätning IMD



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 139 tkr och planerat underhåll för 316 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 245 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret 2025 skett med 970 tkr (111 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I detta fall är den lägre då fastigheten är relativt nyproducerad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	249 089
Husropp utvändigt	67 337

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Larsendahl	Ordförande	2026
Susanne Dafgård	Sekreterare	2026
Jan Lindström	Vice ordförande	2027
Joakim Johansson	Ledamot	2027
Hans Lindh	Ledamot	2026
Sandra Sundberg	Ledamot Rikshyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Jernberg	Suppleant	2026
Josef Jalal Shaffiq	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2026
Rafal Gorczynski	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Larsendahl	2026
Micael Pamberg	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 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då årsavgiften höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 802 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

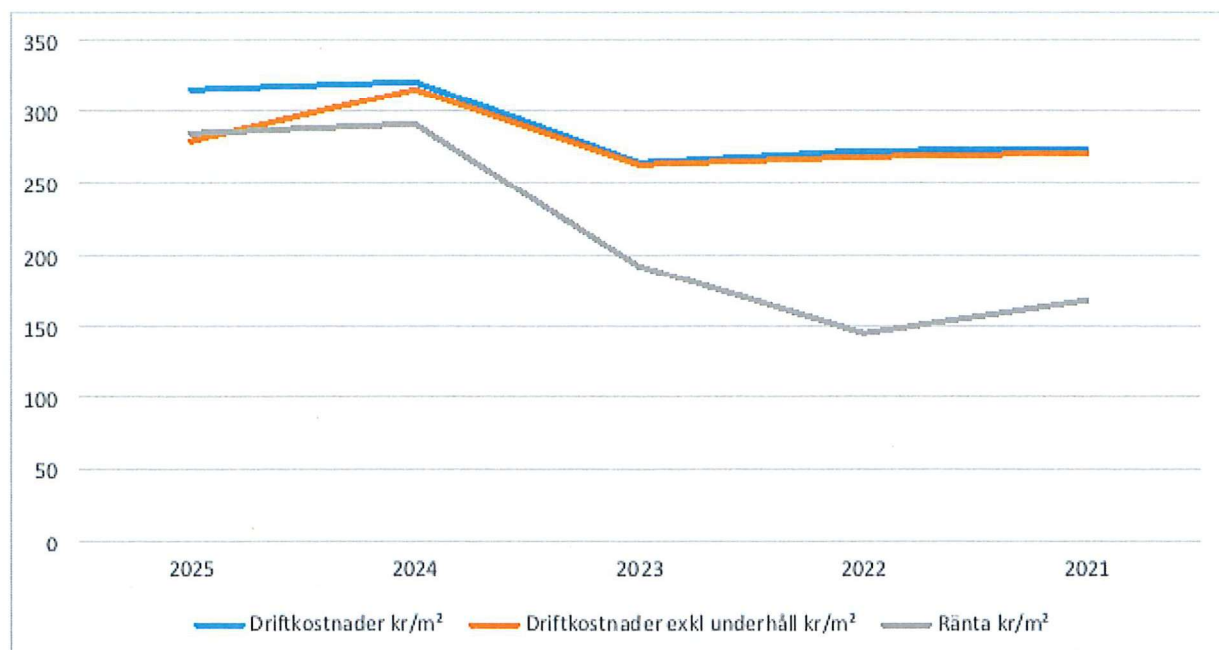
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 90 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 427	7 166	6 612	5 882	5 760
Rörelsens intäkter	7 443	7 198	6 833	5 941	5 794
Resultat efter finansiella poster*	-1 658	-1 852	-732	-1 236	-1 533
Årets resultat	-1 658	-1 852	-732	-1 236	-1 533
Resultat exkl avskrivningar	892	717	1 827	1 298	1 001
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-84	-18	1 092	563	268
Balansomslutning	352 648	354 978	357 990	359 334	361 412
Årets kassaflöde	323	-408	1 353	66	740
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Likviditet %	11	20	12	8	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	88	89	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	866	853	782	693	683
Driftkostnader kr/kvm	336	320	264	272	273
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	300	315	262	268	270
Energikostnad kr/kvm*	175	162	160	160	137
Underhållsfond kr/kvm	640	564	486	404	324
Reservering till underhållsfond kr/kvm	112	84	84	84	84
Sparande kr/kvm*	138	87	211	153	118
Ränta kr/kvm	284	291	192	144	167
Skuldsättning kr/kvm*	10 934	11 045	11 156	11 254	11 356
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 487	12 614	12 741	12 853	12 970
Räntekänslighet %*	14,4	14,8	16,3	18,6	19,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppvisar ett underskott men visar en förbättring jämfört med föregående år. Underskottet hänförs sig, i likhet med tidigare år, huvudsakligen till att årsavgifterna inte fullt ut täcker föreningens avskrivningar. Avskrivningar utgör dock en bokföringsmässig kostnad som inte medför någon direkt likviditetspåverkan, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida investeringar och underhållsåtgärder.

I syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 procent från och med 2026-01-01. Föreningen avser vidare att årligen, vid budgetprocessen se över avgiftsnivåer som avskrivningar och övriga kostnader, i syfte att upprätthålla en god ekonomisk balans över tid.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	266 680 000			4 935 771	-12 615 706	-1 851 992
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 851 992	1 851 992
Reservering underhållsfond				976 000	-976 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-316 426	316 426	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-1 658 444
Vid årets slut	266 680 000	0	0	5 595 345	-15 127 272	-1 658 444

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 467 697
Årets resultat	-1 658 444
Årets fondreservering enligt stadgarna	-976 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	316 426
Summa	-16 785 715

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 785 715**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 427 219	7 166 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 176	31 725
Summa rörelseintäkter		7 443 395	7 197 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 942 186	-2 797 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 507	-1 046 985
Personalkostnader	Not 6	-96 184	-98 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 550 682	-2 559 894
Summa rörelsekostnader		-6 619 559	-6 502 946
Rörelseresultat		823 836	694 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-110	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 482 170	-2 547 100
Summa finansiella poster		-2 482 280	-2 546 981
Resultat efter finansiella poster		-1 658 444	-1 851 992
Årets resultat		-1 658 444	-1 851 992



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	348 283 615	350 710 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	392 621	472 610
Summa materiella anläggningstillgångar		348 676 237	351 183 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		348 811 237	351 318 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-2 839	-1 632
Övriga fordringar	Not 14	151 258	159 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	219 579	356 793
Summa kortfristiga fordringar		367 998	514 248
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 469 009	3 145 524
Summa kassa och bank		3 469 009	3 145 524
Summa omsättningstillgångar		3 837 007	3 659 771
Summa tillgångar		352 648 243	354 978 099

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	266 680 000	266 680 000
Fond för yttre underhåll	5 595 345	4 935 771
Summa bundet eget kapital	272 275 345	271 615 771
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−15 127 271	−12 615 706
Årets resultat	−1 658 444	−1 851 992
Summa fritt eget kapital	−16 785 715	−14 467 697
Summa eget kapital	255 489 630	257 148 074
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	63 705 843
Summa långfristiga skulder	63 705 843	80 149 481
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 914 368
Leverantörsskulder	Not 18	230 759
Skatteskulder	Not 19	60 643
Övriga skulder	Not 20	34 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 212 717
Summa kortfristiga skulder	33 452 770	17 680 543
Summa eget kapital och skulder	352 648 243	354 978 099



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	823 836	694 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 550 682	2 559 894
	3 374 518	3 254 883
Erhållen ränta	-110	120
Erlagd ränta	-2 506 186	-2 478 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	868 222	776 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	146 249	43 410
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	352 517	-255 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 339 988	564 662
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-43 592	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 592	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-972 912	-972 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-972 912	-972 912
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	323 485	-408 250
Likvida medel vid årets början	3 145 524	3 553 774
Likvida medel vid årets slut	3 469 009	3 145 524
Kassa och Bank BR	3 469 009	3 145 524



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 144 360	6 023 916
Hyrer, lokaler	600	600
Hyrer, garage	530 640	526 349
Hyrer, p-platser	97 308	97 308
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 112	-1 490
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-872
Rabatter	0	-172 764
Vattenavgifter	82 473	86 490
Elavgifter	484 264	507 373
Övriga lokalintäkter	11 000	9 650
Övriga ersättningar	80 686	89 649
Summa nettoomsättning	7 427 219	7 166 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	-11 296
Övriga rörelseintäkter	16 176	43 021
Summa övriga rörelseintäkter	16 176	31 725

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-316 426	-46 750
Reparationer	-138 601	-396 914
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 475	-26 880
Försäkringspremier	-133 765	-119 433
Kabel- och digital-TV	-232 940	-228 427
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 183
Serviceavtal	-34 320	-39 995
Obligatoriska besiktningar	-154 255	-169 468
Bevakningskostnader	0	-40 648
Snö- och halkbekämpning	-51 811	-77 307
Förbrukningsinventarier	-115 033	-3 712
Vatten	-181 461	-167 118
Fastighetsel	-676 944	-614 836
Uppvärmning	-670 107	-639 099
Sophantering och återvinning	-150 463	-147 113
Förvaltningsarvode drift	-55 685	-79 035
Summa driftskostnader	-2 942 186	-2 797 915



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-884 706	-846 783
IT-kostnader	-32 080	-36 042
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-18 975
Övriga försäljningskostnader	-4 234	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 546	-80 058
Kreditupplysningar	-5 625	-7 299
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 010	-46 092
Telefon och porto	-1 119	-746
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Bankkostnader	-3 612	-3 790
Summa övriga externa kostnader	-1 030 507	-1 046 985

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 070	-41 130
Sammanträdesarvoden	-13 450	-31 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-2 700
Sociala kostnader	-23 864	-23 171
Summa personalkostnader	-96 184	-98 151

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 469 604	-2 469 604
Avskrivning Markanläggningar	-1 090	0
Avskrivning Installationer	-79 988	-90 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 550 682	-2 559 894

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	131
Övriga ränteintäkter	-110	-11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-110	120

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 482 010	-2 546 168
Övriga räntekostnader	-160	-932
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 482 170	-2 547 100

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	296 471 081	296 471 081
Mark	70 000 000	70 000 000
	366 471 081	366 471 081
Årets anskaffningar		
Mark, Laddstolpar	43 591	0
	43 591	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	366 514 672	366 471 081

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 760 364	-13 290 760
	-15 760 364	-13 290 760

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 469 604	-2 469 604
Markanläggning, laddstolpar	-1 090	
	-2 470 694	-2 469 604

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 231 058	-15 760 364
Restvärde enligt plan vid årets slut	348 283 615	350 710 717

Varav

Byggnader	278 241 113	280 710 717
Mark	70 000 000	70 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	252 800 000	241 200 000
Lokaler	3 333 000	2 688 000

Totalt taxeringsvärde

	256 133 000	243 888 000
<i>varav byggnader</i>	<i>205 333 000</i>	<i>194 688 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 800 000</i>	<i>49 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	796 517	796 571
	796 517	796 571
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	796 517	796 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-323 908	-233 617
	-323 908	-233 617
Årets avskrivningar		
Installationer	-80 000	-90 290
	-80 000	-90 290
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-403 896	-323 908
	-403 896	-323 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-403 896	-323 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	392 621	472 610
Varav		
Installationer	392 621	472 610

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 839	-1 632
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 839	-1 632

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 870	21 852
Andra kortfristiga fordringar	129 388	137 235
Summa övriga fordringar	151 258	159 087

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	142 523	133 765
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	213 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 670	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	984	9 164
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 403	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 579	356 793

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 000 000	0
Transaktionskonto	1 469 009	3 145 524
Summa kassa och bank	3 469 009	3 145 524

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	95 620 211	96 593 123
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	– 31 914 349	–16 443 642
Långfristig skuld vid årets slut	63 705 843	80 149 481

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-03-30	34 710 207,00	0,00	972 912,00	33 737 295,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-03-01	15 470 730,00	0,00	0,00	15 470 730,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2029-03-01	15 470 730,00	0,00	0,00	15 470 730,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-03-01	30 941 456,00	0,00	0,00	30 941 456,00
Summa			96 593 123,00	0,00	972 912,00	95 620 211,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 972 912 kr varför den delen av skulden betraktas 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	59 439	165 175
Ej reskontraförda leverantörsskulder	171 320	0
Summa leverantörsskulder	230 759	165 175



Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	60 643	54 380
Summa skatteskulder	60 643	54 380

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	34 070	14 112
Skuld sociala avgifter och skatter	624	314
Skulder för löneavdrag	-350	-350
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	34 284	14 016

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 800	23 130
Upplupna räntekostnader	303 628	327 644
Upplupna driftskostnader	12 887	17 207
Upplupna elkostnader	70 255	69 418
Upplupna vattenavgifter	15 694	14 953
Upplupna värmekostnader	73 298	73 120
Upplupna revisionsarvoden	18 000	19 200
Upplupna styrelsearvoden	75 600	74 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	619 212	383 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 212 717	1 003 330

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	100 820 000	100 820 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 2026-05-07

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av vår digitala signering

Göran Larsendahl,

Susanne Dafgård,

Hans Lindh,

Jan Lindström,

Sandra Sundberg,

Joakim Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signaturer

Theodor Lönnman
Borevision AB

Rafal Gorczynski
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557577717357

Document

Årsredovisning 2025 - 219415

Main document

23 pages

Initiated on 2026-05-11 08:44:16 CEST (+0200) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-05-12 13:31:17 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Theodor Lönnman (TL) Borevision theodor.lonnman@borevision.se Signed 2026-05-12 13:31:17 CEST (+0200)	Göran Larsendahl (GL) Brf Slätpricken goran@larsendahl.se Signed 2026-05-11 09:09:13 CEST (+0200)
Sundberg Sandra (SS) Riksbyggen sandra.sundberg@riksbyggen.se Signed 2026-05-11 09:57:14 CEST (+0200)	Hans Lindh (HL) Brf Slätpricken hans.lindh@corem.se Signed 2026-05-11 14:53:02 CEST (+0200)
Jan Lindström (JL) Brf Slätpricken kontoforprivatamail@gmail.com Signed 2026-05-11 09:36:31 CEST (+0200)	Joakim Johansson (JJ) Brf Slätpricken joakim.johansson@sandvik.com Signed 2026-05-11 13:29:01 CEST (+0200)
Susanne Dafgård (SD) Brf Slätpricken dafgardsuss@gmail.com Signed 2026-05-11 09:09:01 CEST (+0200)	Rafal Gorczynski (RG) Brf Slätpricken rafal.gorczynski@regionvastmanland.se Signed 2026-05-11 16:14:08 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577717357

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Slätpricken, org.nr. 769631-2268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Slätpricken för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Rafal Gorczynski
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557577718586

Document

Brf Slätpricken RB 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-11 08:47:25 CEST (+0200) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-05-12 13:30:28 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Rafal Gorczynski (RG)

Brf Slätpricken

rafal.gorczynski@regionvastmanland.se

Signed 2026-05-12 12:12:48 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

Borevision

theodor.lonnman@borevision.se

Signed 2026-05-12 13:30:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Slätpricken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Slätpricken 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

