

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Kistegården
Org nr: 716410-4916



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kistegården 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 6 219 805 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-24.

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Årets resultat före fondförändring är 272 tkr högre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 807 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 436% till 435%.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ullervad 31:72 innehållande Kistegården 1 och 2 i Mariestads kommun med därpå uppförda 32 st radhuslägenheter och ett gruppboende med 5 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1991-1992 genom totalentreprenad med SIAB.
Fastighetens adress är Bindvägen, Skaftvägen, Spolvägen och Varpvägen i Ullervad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	10
5 rum och kök	3
Total tomtarea	18 423 m ²
Total bostadsarea	3 140 m ²
Total lokalarea	153 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Årets taxeringsvärde	33 363 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 110 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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
Vänerenergi AB	Fiber inkl TV
Skaraborgs Värme & Rörinstallation	Service av värmepumpar

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 10 tkr och planerat underhåll för 652 tkr. 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 130 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 513 tkr (156 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 780 tkr (237 kr/m²).

Budgeterad avsättning för kommande år är 326 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte värmepannor	Sker löpande
Byte träpanel Spolv. och Varpv.	2014-2018
Byte låssystem	2020
Rengöring, behandling och kontroll tak	2020-2021
Byte träpanel, takfot, vindskivor Skaftv. och Bindv.	2022-2023
Byte tak Skaftv. 31-33	2023
Målning träpanel, vindskivor Bindv.	2023
Målning träpanel, vindskivor Skaftv.4-10	2023-2024
Byte staket Spolv.	2023-2024
Byte marksten LSS boende	2024
Byte trappor på baksida Skaftv. 25,29,31,35	2024
Byte förrådsdörrar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp, tkr
Målning fasad Skaftv., Bindv., forts.	210
Byte värmepanna Bindv.4, Skaftv.37	169
Rengöring frånluftskanaler	85
Byte panel, stolpar, carport, vindskivor, hängrännor Bindv.	73
Underhåll värmepannor	69
Byte frånluftsdon 4 st, vent.fläkt 1 st	19
Justering markplattor Spolv.8	13
Byte golvbrunn Spolv.17, Skaftv.6	9
Ny ramp till sopkärl LSS	5

Planerat underhåll**År**

Byte trätrappor, forts.	2026
Omläggning markplattor, forts.	2026
Byte förrådsdörrar	2026
Byte plank, målning skärmväggar forts. Spolv.	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Ohlin	Ordförande	2026
Barbro Johansson	Ledamot	2027
Torbjörn Detterberg	Ledamot	2027
Torgny Käll	Ledamot	2026
Karin Eriksson	Ledamot	2027
Sven Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter**Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Fredrik Sandström	Suppleant	2027
Johan Nilsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
RevisorsCentrum i Skövde AB, huvudansvarig revisor Petra Weiler	Auktoriserad revisor
Lizette Sternhamn	Förtroendevald revisor

Valberedningen är vakant.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen bytt sina stadgar. Likt tidigare har stadgar uppdaterats i enlighet med Riksbyggens normalstadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1/1-2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 738 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 449	2 397	2 281	2 285	2 262
Årets resultat	381	108	165	287	440
Balansomslutning	20 827	20 802	21 428	21 755	21 719
Soliditet %	31	29	28	27	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	128	106	92	319	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	435	436	351	319	320
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	90	95	93	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	738	723	689	689	682
Driftkostnader kr/kvm	302	417	333	296	227
Underhållsfond kr/kvm	665	626	654	783	759
Reservering till underhållsfond kr/kvm	237	243	91	182	192
Sparande kr/kvm	443	401	400	375	382
Ränta kr/kvm	130	135	128	123	131
Skuldsättning kr/kvm	4 218	4 358	4 571	4 688	4 819
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 424	4 570	4 793	4 917	5 054
Räntekänslighet %	6,0	6,3	7,0	7,1	7,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 296 998	2 060 332	1 603 447	108 431
Disposition enl. årsstämmobeslut			108 431	-108 431
Reservering underhållsfond		780 000	-780 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-651 585	651 585	
Årets resultat				380 561
Vid årets slut	2 296 998	2 188 747	1 583 463	380 561

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 711 878
Årets resultat	380 561
Årets fondreservering enligt stadgarna	-780 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	651 585
Summa	1 964 024

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 964 024
--	------------------

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	2 449 289	2 397 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	135 444
Summa rörelseintäkter		2 449 289	2 532 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−995 925	−1 372 003
Övriga externa kostnader	Not 5	−234 523	−218 039
Personalkostnader	Not 6	−48 408	−59 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−426 828	−426 828
Summa rörelsekostnader		−1 705 684	−2 076 203
Rörelseresultat		743 605	456 684
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	5 798	3 236
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	59 066	94 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		−427 908	−446 376
Summa finansiella poster		−363 044	−348 253
Resultat efter finansiella poster		380 561	108 431
Årets resultat		380 561	108 431



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 514 951	17 941 779
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 514 951	17 941 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		17 571 951	17 998 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 553	665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 211	62 818
Summa kortfristiga fordringar		98 764	63 483
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	656 655	1 739 486
Summa kassa och bank		656 655	1 739 486
Summa omsättningstillgångar		3 255 419	2 802 968
Summa tillgångar		20 827 370	20 801 747



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 296 998	2 296 998
Fond för yttre underhåll		2 188 747	2 060 332
Summa bundet eget kapital		4 485 745	4 357 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 583 463	1 603 447
Årets resultat		380 561	108 431
Summa fritt eget kapital		1 964 024	1 711 878
Summa eget kapital		6 449 769	6 069 208
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 830 000	12 090 000
Summa långfristiga skulder		11 830 000	12 090 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 060 000	2 260 000
Leverantörsskulder		84 965	117 181
Skatteskulder		63 891	51 587
Övriga skulder	Not 16	75 856	23 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	262 889	190 210
Summa kortfristiga skulder		2 547 601	2 642 539
Summa eget kapital och skulder		20 827 370	20 801 747



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	743 605	456 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	426 828	426 828
Utdelningar	5 798	3 236
	1 176 231	886 748
Erhållen ränta	40 922	93 280
Erlagd ränta	-433 844	-439 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 309	540 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 138	672
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	110 998	-40 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 169	500 470
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation		135 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	135 444
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-460 000	-700 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460 000	-700 698
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	417 169	-64 783
Likvida medel vid årets början	2 739 486	2 804 269
Likvida medel vid årets slut*	3 156 655	2 739 486
*Likvida medel inkluderar kortfristiga placeringar		



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	77 år
Fiberinstallation	Linjär	15 år

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	2 316 900	2 271 396
Hyror, lokaler	120 092	117 736
Övriga ersättningar	12 297	8 311
Summa nettoomsättning	2 449 289	2 397 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	135 444
Summa övriga rörelseintäkter	0	135 444

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-651 585	-892 480
Reparationer	-10 151	-7 960
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 528	-242 459
Försäkringspremier	-54 767	-49 800
TV och bredband	-44 160	-44 160
Återbäring från Riksbyggen	600	300
Drift och förbrukning, övrigt	0	-135 444
Förbrukningsinventarier	-11 080	0
Förvaltningsarvode drift	-4 253	0
Summa driftskostnader	-995 925	-1 372 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-189 308	-177 254
Arvode, yrkesrevisorer	-22 629	-19 288
Övriga förvaltningskostnader	-4 332	-4 956
Kreditupplysningar	0	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 723	-8 882
Trycksaker	-728	-1 444
Medlems- och föreningsavgifter	-2 257	-2 257
Bankkostnader	-3 547	-2 685
Summa övriga externa kostnader	-234 523	-218 039

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	0	-9 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 800
Sociala kostnader	-6 408	-8 233
Summa personalkostnader	-48 408	-59 333

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring i Länsförsäkringar	5 798	3 236
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 798	3 236

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 037	94 646
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	61
Övriga ränteintäkter	29	180
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 066	94 887

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 941 599	34 941 599
Mark	412 159	412 159
Tillkommande utgifter	382 000	382 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 735 758	35 735 758

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 197 799	-8 797 935
Tillkommande utgifter	-194 888	-167 924
	-9 392 687	-8 965 859

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-399 863	-399 863
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 965	-26 965
	-426 828	-426 828

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 819 515 -9 392 687

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-8 401 292	-8 401 292
	-8 401 292	-8 401 292

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 514 951 17 941 779

Varav

Byggnader	16 942 645	17 342 508
Mark	412 159	412 159
Tillkommande utgifter	160 147	187 112

Taxeringsvärden

Bostäder	1 776 000	1 512 000
Lokaler	364 000	375 000
Småhus	31 223 000	31 223 000

Totalt taxeringsvärde

33 363 000 33 110 000

varav byggnader

25 964 000 25 756 000

varav mark

7 399 000 7 354 000

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets början	2025-12-31	2024-12-31
Sprinkler gruppboende, projektering	0	135 444
Summa ingående	0	135 444

Årets omklassificeringar

Sprinkler gruppboende, kostnadsförs, se not 4	0	-135 444
Summa omklassificeringar	0	-135 444

Vid årets slut

0 0



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
114 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	57 000	57 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	57 000	57 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	26 194	8 051
Förutbetalda försäkringspremier	60 017	54 767
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 211	62 818

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	2 500 000	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 500 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	293 294	1 592 401
Transaktionskonto	363 360	147 084
Summa kassa och bank	656 655	1 739 486



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 890 000	14 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 800 000	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 830 000	12 090 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2026-01-28	2 000 000,00	0,00	200 000,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-06-30	4 750 000,00	0,00	100 000,00	4 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2030-04-30	3 800 000,00	0,00	80 000,00	3 720 000,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2032-04-30	3 800 000,00	0,00	80 000,00	3 720 000,00
Summa			14 350 000,00	0,00	460 000,00	13 890 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr samt omförhandla ett lån på 1 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 590 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	58 076	0
Skuld sociala avgifter och skatter	17 780	23 561
Summa övriga skulder	75 856	23 561

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	47 151	53 087
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 738	137 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 889	190 210

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 100 000	34 100 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Arsredovisningens innehåll blev klart den 25 mars 2026

Styrelsens underskrifter

Mariestad den dag som framgår av elektroniska signatur

Doris Ohlin

Torgny Käll

Barbro Johansson

Torbjörn Detterberg

Sven Karlsson

Karin Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Lizette Sternhamn
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576072846

Dokument

201213 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-04-22 10:53:06 CEST (+0200) av Julia Torgin (JT)
Färdigställt 2026-04-30 13:20:15 CEST (+0200)

Initierare

Julia Torgin (JT)
Riksbyggen
julia.torgin@riksbyggen.se

Signerare

Doris Ohlin (DO) christer.doris@gmail.com Signerade 2026-04-24 07:59:49 CEST (+0200)	Barbro Johansson (BJ) babsjoh@gmail.com Signerade 2026-04-22 11:03:47 CEST (+0200)
Torbjörn Detterberg (TD) detterberg.t@gmail.com Signerade 2026-04-22 18:56:34 CEST (+0200)	Torgny Käll (TK) torgny@aklack.nu Signerade 2026-04-24 15:53:33 CEST (+0200)
Karin Eriksson (KE) inga.eriksson@outlook.com Signerade 2026-04-22 12:09:32 CEST (+0200)	Karlsson Sven (KS) sven.karlsson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-23 08:07:58 CEST (+0200)
Petra Weiler (PW) petra.weiler@revisorscentrum.se Signerade 2026-04-30 13:20:15 CEST (+0200)	Lizette Sternhamn (LS) sternhamn@hotmail.com Signerade 2026-04-27 08:08:07 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kistegården

Org.nr 716410-4916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kistegården för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Skövde och Mariestad den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor

Lizette Sternhamn
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

LIZETTE BIRGITTA STERNHAMN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 3800de73334945[...]021b99f001407

IP: 213.115.xxx.xxx

2026-04-29 10:35:06 UTC



Inger Petra Christina Weiler

Auktoriserad revisor

Serienummer: dabb4e8a5c03c1[...]48afb2c17250d

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-30 11:19:58 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 22 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 Kistegården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kistegården 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

