

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nevishög 13.36
Org nr: 769616-2721

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nevishög 13.36
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 2007-03-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-01.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Föreningens likviditet är under året oförändrad på 11%

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 131% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 601 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nevishög 13:36 i Staffanstorps Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Knutsborg 2-24 i Staffanstorp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	15
Antal p-platser	97

Total tomtarea 12 213 m²

Bostäder bostadsrätt 5 645 m²

Bostäder hyresrätt 411 m²

Total bostadsarea 6 056 m²

Lokaler hyresrätt 92 m²

Total lokalarea 92 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 92m²

Årets taxeringsvärde 93 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 683 tkr och planerat underhåll för 1 325 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 176 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 345 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 176 tkr (359 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av gaspannor	2014
Dörrbyte	2014-2016
Utveckling innergård	2014
Ommålning fasad	2014
Fönsterrenovering	2015
Nytt staket samt utveckling av utemiljö	2016
Byte av balkong och altandörrar	2018
Renovering och utveckling av parkeringsplatser	2017
Underhållsspolning av stammar	2019
Utveckling och underhåll av utemiljö	2019
Byte av värmepumpar	2018
Underhåll av föreningslokal	2019
Fönsterbyte partiellt i sex st lägenheter	2020
Rensning av ventilationssystem	2020
Underhållsspolning	2022
Takfönster och balkonger	2023-2024
Fasadrenovering	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga - Tvättutrustning	36 077
Installationer - El	103 777
Huskropp utvändigt – Fönster, Fasad & Tak	1 185 376

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Ollén	Ordförande	2027
Marie Timar	Sekreterare	2026
Marcus Orwén	Ledamot	2026
Daniel Blunda	Ledamot	2026
Nina Lennarthson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Gustavsson	Suppleant	2026
Therese Christiansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
André Gren	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kamil Ziyad Abid	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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 954 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.

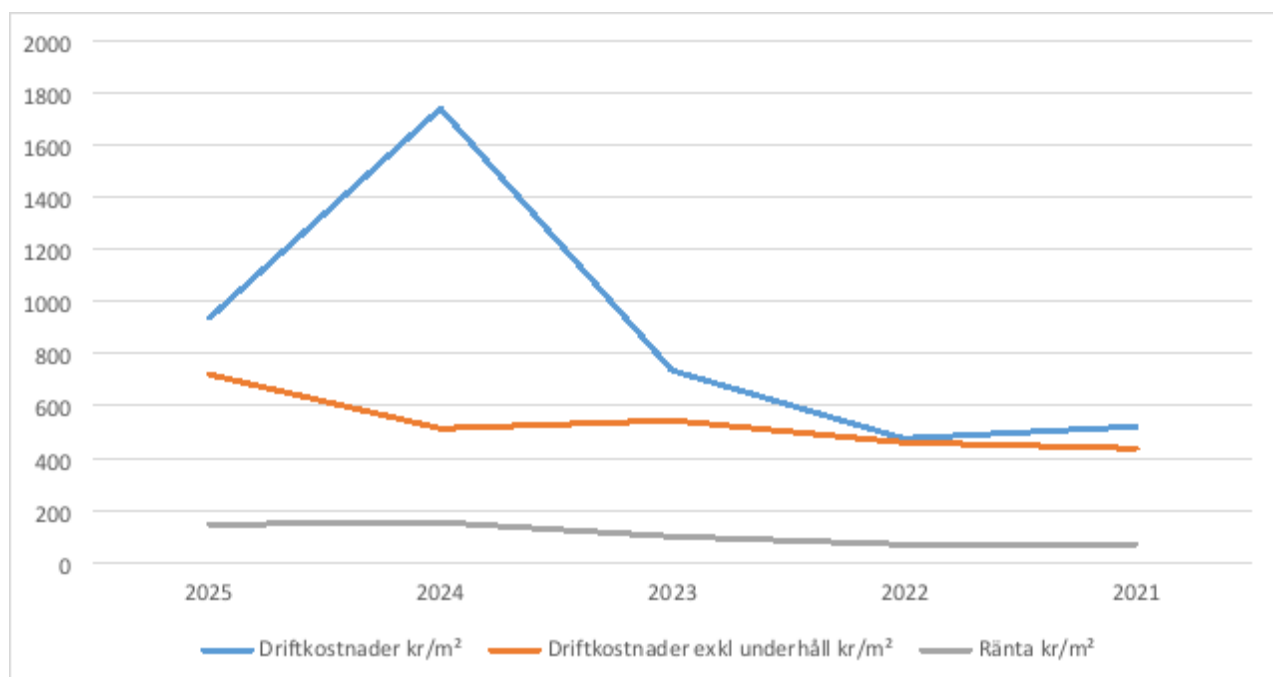
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 121	5 997	5 663	5 246	5 032
Rörelsens intäkter	6 229	5 998	5 997	5 233	5 089
Resultat efter finansiella poster*	-2 009	-7 050	-1 359	365	-55
Årets resultat	-2 009	-7 050	-1 359	365	-55
Resultat exkl avskrivningar	-1 408	-6 446	-748	1 005	609
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 584	-8 564	-2 555	-666	-949
Balansomslutning	45 741	46 211	49 401	46 197	46 173
Årets kassaflöde	126	-2 498	1 273	640	948
Soliditet %*	6	10	24	26	25
Likviditet %	11	11	24	38	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	83	86	86
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,4	0,4	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	936	883	802	771
Driftkostnader kr/kvm	931	1 738	735	471	522
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	715	514	539	459	435
Energikostnad kr/kvm*	258	227	251	294	216
Underhållsfond kr/kvm	138	0	789	690	431
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	345	294	272	253
Sparande kr/kvm*	-14	175	197	176	186
Ränta kr/kvm	147	149	95	67	71
Skuldsättning kr/kvm*	6 793	6 564	5 741	5 395	5 423
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 398	7 148	6 253	5 876	5 907
Räntekänslighet %*	7,7	7,6	7,1	7,3	7,7

* 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:

Föreningen redovisar ett negativt resultat även detta år, främst på grund av genomfört underhåll. Budget för kommande verksamhetsår visar full likviditetstäckning och styrelsen har beslutat om nödvändiga avgiftsjusteringar för att stärka ekonomin.

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	32 112 086	10 819 998	19 000 174	-1	-50 227 312	-7 050 176
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-7 050 176	7 050 176
Reservering underhållsfond				2 176 000	-2 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 325 230	1 325 230	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	387 036	-387 036				
Överföring från uppskrivningsfonden			-215 843		215 843	
Årets resultat						-2 009 295
Vid årets slut	32 499 122	10 432 962	18 784 331	850 769	-57 912 415	-2 009 295

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-57 061 645
Årets resultat	-2 009 295
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 325 230
Summa	-59 921 710

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 59 921 710**

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	6 120 640	5 997 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 551	641
Summa rörelseintäkter		6 229 191	5 997 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 723 037	-10 672 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-726 996	-642 896
Personalkostnader	Not 6	-270 046	-250 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-600 963	-604 573
Summa rörelsekostnader		-7 321 042	-12 171 140
Rörelseresultat		-1 091 851	-6 173 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 450	36 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-921 894	-913 299
Summa finansiella poster		-917 444	-876 806
Resultat efter finansiella poster		-2 009 295	-7 050 176
Årets resultat		-2 009 295	-7 050 176



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 812 055	41 301 567
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 964 577	3 076 029
Summa materiella anläggningstillgångar		43 776 633	44 377 596
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		43 884 633	44 485 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	39 384	39 384
Övriga fordringar	Not 14	9 465	10 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	341 986	335 548
Summa kortfristiga fordringar		390 835	385 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 465 836	1 339 744
Summa kassa och bank		1 465 836	1 339 744
Summa omsättningstillgångar		1 856 672	1 725 268
Summa tillgångar		45 741 305	46 210 865



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 932 084	42 932 084
Uppskrivningsfond		18 784 331	19 000 174
Fond för yttre underhåll		850 769	–1
Summa bundet eget kapital		62 567 184	62 567 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		–57 912 415	–50 227 312
Årets resultat		–2 009 295	–7 050 176
Summa fritt eget kapital		–59 921 710	–59 921 710
Summa eget kapital		2 645 474	4 654 769
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 785 750	25 933 601
Summa långfristiga skulder		26 785 750	25 933 601
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 978 709	14 419 358
Leverantörsskulder	Not 18	402 307	487 447
Skatteskulder	Not 19	8 771	11 201
Övriga skulder	Not 20	3 074	3 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	917 219	700 859
Summa kortfristiga skulder		16 310 081	15 622 494
Summa eget kapital och skulder		45 741 305	46 210 865



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 091 851	-6 173 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 963	604 573
	-490 887	-5 568 796
Erhållen ränta	79	36 492
Erlagd ränta	-907 004	-899 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 397 812	-6 431 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-941	87 928
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	113 345	-1 208 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 285 408	-7 552 549
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-288 500	-245 000
Upptagna lån	1 700 000	5 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 411 500	5 055 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	126 092	-2 497 549
Likvida medel vid årets början	1 339 744	3 837 293
Likvida medel vid årets slut	1 465 836	1 339 744



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 aviserar 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
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Inventarier	Linjär	15-25

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	5 386 800	5 280 888
Hyror, bostäder	500 109	475 242
Hyror, lokaler	29 064	29 064
Hyror, p-platser	207 000	207 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 600	-17 850
Elavgifter	0	-1 700
Kabel-tv-avgifter	6 456	6 456
Övriga avgifter	0	1 200
Övriga ersättningar	16 419	21 036
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Summa nettoomsättning	6 120 640	5 997 130

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	760	641
Försäkringsersättningar	107 791	0
Summa övriga rörelseintäkter	108 551	641

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 325 230	-7 524 259
Reparationer	-1 683 183	-798 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 128	-117 360
Försäkringspremier	-108 299	-96 696
Kabel- och digital-TV	-277 879	-278 813
Återbäring från Riksbyggen	3 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 345	-3 625
Serviceavtal	-86 656	-79 467
Obligatoriska besiktningar	-104 619	0
Snö- och halkbekämpning	-117 869	-85 206
Statuskontroll	-41 741	-21 000
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 578
Förbrukningsinventarier	-16 359	-5 634
Vatten	-260 476	-198 766
Fastighetsel	-132 203	-132 059
Uppvärmning	-1 196 276	-1 066 846
Sophantering och återvinning	-171 326	-205 511
Förvaltningsarvode drift	-71 848	-57 399
Summa driftskostnader	-5 723 037	-10 672 695



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-576 007	-556 925
Lokalkostnader	0	-10 941
IT-kostnader	-3 896	-1 199
Arvode, yrkesrevisorer	-45 238	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-53 524	-16 315
Kreditupplysningar	-3 270	-2 544
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 288	-15 350
Representation	-1 620	-3 998
Kontorsmateriel	-3 500	-1 313
Telefon och porto	-5 501	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-3 024
Konsultarvoden	-4 550	0
Bankkostnader	-8 188	-6 343
Övriga externa kostnader	-3 391	-6 195
Summa övriga externa kostnader	-726 996	-642 896

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-155 301	-146 600
Sammanträdesarvoden	-45 200	-42 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	2 997
Övriga personalkostnader	-6 178	-4 619
Sociala kostnader	-62 368	-59 855
Summa personalkostnader	-270 046	-250 977

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-403 334	-403 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-86 177	-86 177
Avskrivning Maskiner och inventarier	-111 452	-115 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-600 963	-604 573

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 371	35 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	44
Övriga ränteintäkter	50	961
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 450	36 492

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-904 737	-913 028
Övriga räntekostnader	-182	-270
Övriga finansiella kostnader	-16 975	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-921 894	-913 299

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 280 387	19 280 387
Mark	4 649 976	4 649 976
Tillkommande utgifter	2 494 441	2 494 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 424 804	26 424 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 969 422	-2 781 931
Tillkommande utgifter	-1 153 989	-1 067 812
	-4 123 411	-3 849 743

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-187 492	-187 492
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-86 177	-86 177
	-273 669	-273 669

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	22 321 730	22 321 730
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-3 321 559	-3 105 713
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-215 843	-215 843
	18 784 331	19 000 174

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	34 907 805	35 311 138
Mark	4 649 976	4 649 976
Tillkommande utgifter	1 254 275	1 340 452

Taxeringsvärden

Bostäder	93 000 000	81 600 000
Totalt taxeringsvärde	93 000 000	81 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 000 000</i>	<i>62 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 960 606	3 960 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 960 606	3 960 606
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-884 577	-769 516
	-884 577	-769 516
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-111 452	-115 061
	-111 452	-115 061
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-996 029	-884 577
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-996 029	-884 577
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 964 577	3 076 029
Varav		
Maskiner och inventarier	2 964 577	3 076 029

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39 384	39 384
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 384	39 384

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 465	10 592
Summa övriga fordringar	9 465	10 592



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 371	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 435	108 299
Förutbetalda driftkostnader	3 739	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 186	143 532
Förutbetald elavgift	4 799	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 300	68 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 157	14 982
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 986	335 548

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	915	684 915
Transaktionskonto	1 464 921	654 829
Summa kassa och bank	1 465 836	1 339 744

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 764 459	40 352 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-186 500	-114 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 792 209	-14 305 358
Långfristig skuld vid årets slut	26 785 750	25 933 601

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,78%	2025-11-28	5 825 000,00	-5 825 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,78%	2026-01-23	6 967 851,00	0,00	0,00	6 967 851,00
SBAB	2,45%	2026-03-02	2 254 000,00	-2 208 000,00	46 000,00	0,00
SWEDBANK	2,45%	2026-02-28	0,00	1 700 000,00	17 000,00	1 683 000,00
SWEDBANK	2,33%	2026-03-28	6 226 358,00	0,00	85 000,00	6 141 358,00
SWEDBANK	3,47%	2027-03-25	6 875 000,00	0,00	50 000,00	6 825 000,00
SBAB	3,62%	2027-05-11	5 273 500,00	0,00	53 000,00	5 220 500,00
SBAB	2,95%	2028-11-22	0,00	8 033 000,00	0,00	8 033 000,00
SWEDBANK	1,39%	2030-03-25	6 931 250,00	0,00	37 500,00	6 893 750,00
Summa			40 352 959,00	1 700 000,00	288 500,00	41 764 459,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 6 967 851 kr och 1 683 000 kr samt 6 141 358 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	211 032	160 371
Ej reskontraförda leverantörsskulder	191 275	327 076
Summa leverantörsskulder	402 307	487 447

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 771	11 201
Summa skatteskulder	8 771	11 201

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	74	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 000	3 629
Summa övriga skulder	3 074	3 629

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	90 895	76 005
Upplupna driftskostnader	52 031	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 050	0
Upplupna elkostnader	11 893	3 662
Upplupna värmekostnader	177 635	164 539
Upplupna kostnader för renhållning	22 097	48 091
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 801	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	524 818	393 562
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	917 219	700 859

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 780 000	45 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången bedöms inte medföra några väsentliga effekter på föreningens finansiella rapporter.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-10

Årsredovisningen undertecknas,
Staffanstorp, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johanna Ollén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Timar,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Blunda,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marcus Orwén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nina Lennarthson,

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår av elektronisk underskrift
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

André Gren
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557577480271

Document

RBF Nevishög 13.36 Årsredovisning 2025

Main document

23 pages

Initiated on 2026-05-07 13:21:12 CEST (+0200) by Nina Lennarthson (NL1)

Finalised on 2026-05-08 14:34:06 CEST (+0200)

Initiator

Nina Lennarthson (NL1)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Johanna Ollen (JO)

johanna.ollen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Johanna Ollén"

Signed 2026-05-07 16:31:59 CEST (+0200)

Daniel Blunda (DB)

blundis@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL BLUNDA"

Signed 2026-05-07 15:31:35 CEST (+0200)

Marcus Orwén (MO)

marcus.orwen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARCUS ULF ERIK ORWÉN"

Signed 2026-05-07 14:15:03 CEST (+0200)

Marie Timar (MT)

teamgrens@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE TIMAR"

Signed 2026-05-07 14:54:36 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577480271

Nina Lennarthson (NL2)
nina.lennarthson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "NINA
LENNARTHSON"
Signed 2026-05-07 13:22:46 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD
SADIKOVIC"
Signed 2026-05-08 14:34:06 CEST (+0200)

Andre Gren (AG)
andregren@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "André
Alexander Gren"
Signed 2026-05-07 14:34:10 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36

Org.nr 769616-2721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nevishög 13.36 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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

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 Nevishög 13.36 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-08 12:33:38 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 8626f1f7-e54e-4f85-ba87-15c16ee13866

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.

RB BRF Nevishög 13.36

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nevishög 13.36 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

