

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Strömsvattnet
Org nr: 716444-6796





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strömsvattnet 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 6 970 973kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 1 179 tkr (fg år 1 182 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1575% till 1388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 545 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 724 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 16 i Strömstads kommun. På fastigheten finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ryttargången i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
20	8	24	8	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	78

Total tomtarea	29 027 m ²
Total bostadsarea	5 148 m ²
Total lokalarea	7 m ²



Årets taxeringsvärde	63 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 200 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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
Förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Schindlers Hiss
Kabel-TV	Telia
El-avtal	Luleå Energi
Låsöppning	Securitas

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 199 tkr och planerat underhåll för 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar ett underhållsbehov på 32 736 tkr för de närmaste tio åren och 54 359 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 602 tkr. Föreningen har budgeterat med en avsättning 1 616 tkr för verksamhetsåret 2026. Under 2026 kommer underhållsplanen att anpassas efter K3-regelverket och större underhållskostnader kommer att kunna behandlas som investering och aktiveras i balansräkningen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
 digare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2014–2015
Fasader	2016–2018
Markytor	2018
Gemensamma utrymmen, tvättstugeutrustning	2019
Markytor	2019
Installationer, ventilationsaggregat, rörelsedetektor	2020
Huskropp utvändigt, dörrar, målning	2020
Markytor, lekplastutrustning	2020
Installationer, rörelsevakt, belysning	2021
Installation av pump VVS	2021
Hissar	2021
Gemensamma utrymmen	2022
Installationer, golvbrunn och vvc-pump	2022
Huskropp utvändigt, rensning hängrännor och byte isolerkassetter	2022
Gemensamma utrymmen, tvättstugor	2023
Installationer, låssystem, armaturer	2023
Huskropp utvändigt, takpannor, byte av fönsterdörr	2023
Installationer, cirkulationspump, byte golvbrun	2024
Huskropp utvändigt, fasadtvätt, fönsterbyte	2024
Markytor, plantering, plattsättning	2024
Huskropp utvändigt, takpannor, byte av fönsterdörr	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, värmapanna, cirkulationspump	69 823
Markytor, sand	11 336
Garage och p-platser, motorvärmare, portar	61 431

Planerat underhåll

	År
Dörrar, målning trapphus, stamspolning och värmepannor	2026–2028
Underhåll tvättstugor	löpande

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Förtsch	Ordförande	2027
Martin Larsson	Vice ordförande	2026
Britt-Mari Bernemalm	Ledamot	2026
Stefan Berg	Ledamot	2027
Jonas Danielsson	Ledamot	2027
Anders Lindqvist	Ledamot, Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Arnberg Carlsson	Suppleant	2027
Ingrid Orre	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson huvudansvarig revisor. Under det aktuella räkenskapsåret har Martin Holmqvist ersatt Anders Karlsson som huvudansvarig revisor.	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2026 2026
Ulla Johansson		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gerhard Collin	2026	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 966 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 326	5 255	5 299	5 296	5 292
Resultat efter finansiella poster*	1 180	1 182	1 484	1 872	1 799
Soliditet %*	36	35	33	31	28
Likviditet %	1 388	1 575	1 082	779	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	94	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 011	996	996	996	996
Energikostnad kr/kvm*	239	235	228	190	176
Sparande kr/kvm*	362	426	477	488	490
Skuldsättning kr/kvm*	5 923	5 925	5 934	5 943	5 950
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 923	5 925	5 934	5 943	5 950
Räntekänslighet %*	5,9	5,9	6,0	6,0	6,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 000	0	0	7 003 932	8 367 308	1 182 000
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 182 000	-1 182 000
Reservering underhållsfond				1 616 000	-1 616 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-142 591	142 591	
Årets resultat						1 178 622
Vid årets slut	6 000	0	0	8 477 341	8 075 899	1 178 622

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 549 308
Årets resultat	1 178 622
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 616 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 591
Summa	9 254 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 254 521

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	5 326 295	5 255 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 306	27 471
Summa rörelseintäkter		5 348 601	5 282 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 504 666	-2 534 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-753 803	-711 895
Personalkostnader	Not 6	-89 219	-94 106
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-544 952	-544 952
Summa rörelsekostnader		-3 892 640	-3 885 296
Rörelseresultat		1 455 961	1 397 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	241 912	305 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-519 251	-521 045
Summa finansiella poster		-277 338	-215 650
Resultat efter finansiella poster		1 178 622	1 182 000
Årets resultat		1 178 622	1 182 000



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 282 423	36 827 375
Summa materiella anläggningstillgångar		36 282 423	36 827 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		36 402 423	36 947 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	13 179
Övriga fordringar	Not 12	51 649	51 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	489 717	303 101
Summa kortfristiga fordringar		541 366	367 309
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 157 796	10 430 375
Summa kassa och bank		12 157 796	10 430 375
Summa omsättningstillgångar		12 699 162	10 797 684
Summa tillgångar		49 101 585	47 745 059



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 000	6 000
Fond för yttre underhåll		8 477 341	7 003 932
Summa bundet eget kapital		8 483 341	7 009 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 075 899	8 367 308
Årets resultat		1 178 622	1 182 000
Summa fritt eget kapital		9 254 521	9 549 308
Summa eget kapital		17 737 862	16 559 240
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 440 427	30 500 306
Summa långfristiga skulder		30 440 427	30 500 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 499	43 119
Leverantörsskulder		280 833	132 937
Skatteskulder		11 546	5 906
Övriga skulder	Not 16	53 422	47 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	525 996	455 596
Summa kortfristiga skulder		923 296	685 513
Summa eget kapital och skulder		49 101 585	47 745 059



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 455 961	1 397 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	544 952	544 952
	2 000 913	1 942 602
Erhållen ränta	115 238	409 742
Erlagd ränta	-519 267	-521 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 596 884	1 831 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 383	-197 739
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	229 420	-173 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 778 921	1 460 213
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-51 499	-47 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 499	-47 440
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 727 421	1 412 773
Likvida medel vid årets början	10 430 375	9 017 602
Likvida medel vid årets slut	12 157 796	10 430 375
Kassa och Bank BR	12 157 796	10 430 375



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	98

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	4 970 412	4 896 900
Hyror, p-platser	109 460	109 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 190	-3 489
Rabatter	-1 384	0
Bränsleavgifter, bostäder	239 688	239 688
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	13 309	12 776
Summa nettoomsättning	5 326 295	5 255 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	22 306	27 471
Summa övriga rörelseintäkter	22 306	27 471

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-142 591	-470 798
Reparationer	-199 362	-150 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 440	-97 800
Försäkringspremier	-112 090	-100 080
Kabel- och digital-TV	-314 385	-59 792
Återbäring från Riksbyggen	4 400	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 805	-7 423
Obligatoriska besiktningar	-80 104	-147 181
Bevakningskostnader	-10 140	-9 495
Snö- och halkbekämpning	-32 630	-67 415
Statuskontroll	0	-19 305
Förbrukningsinventarier	-41 668	-54 424
Fordons- och maskinkostnader	0	-199
Vatten	-519 643	-465 531
Fastighetsel	-711 515	-747 620
Sophantering och återvinning	-129 072	-96 960
Förvaltningsarvode drift	-110 621	-40 039
Summa driftskostnader	-2 504 666	-2 534 343

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-673 438	-628 880
Arvode, yrkesrevisorer	-22 539	-19 069
Övriga förvaltningskostnader	-30 776	-27 758
Kreditupplysningar	-740	-486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 899	-18 336
Kontorsmateriel	-3 000	-1 125
Telefon och porto	-2 996	-9 238
Medlems- och föreningsavgifter	-2 820	-2 820
Bankkostnader	-4 595	-4 184
Summa övriga externa kostnader	-753 803	-711 895

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-54 500
Sammanträdesarvoden	-15 500	-19 000
Sociala kostnader	-19 719	-20 606
Summa personalkostnader	-89 219	-94 106

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-544 952	-544 952
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-544 952	-544 952

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	240 658	304 249
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	634	116
Övriga ränteintäkter	620	1 030
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	241 912	305 395



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-519 144	-521 045
Övriga räntekostnader	-106	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-519 251	-521 045

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 822 300	44 822 300
Mark	1 656 276	1 656 276
	46 478 576	46 478 576
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 478 576	46 478 576

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 651 201	-9 106 249
	-9 651 201	-9 106 249

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-544 952	-544 952
	-544 952	-544 952

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 196 153	-9 651 201
	36 282 423	36 827 375

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	34 626 147	35 171 099
Mark	1 656 276	1 656 276

Taxeringsvärden

Bostäder	63 400 000	63 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	63 400 000	63 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens ekonomiska förening	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 649	51 029
Summa övriga fordringar	51 649	51 029

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	126 674	0
Förutbetalda försäkringspremier	119 435	112 090
Förutbetalda driftkostnader	17 304	16 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	174 149	168 360
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 118	429
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 038	5 569
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	489 717	303 101

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	779	1 302
Bankmedel	11 255 278	10 141 294
Transaktionskonto	901 740	287 779
Summa kassa och bank	12 157 796	10 430 375

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	30 491 926	30 543 425
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 499	-43 119
Långfristig skuld vid årets slut	30 440 427	30 500 306

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2027-09-24	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	1,27%	2028-08-25	6 881 500,00	0,00	0,00	6 881 500,00
SWEDBANK	1,27%	2028-08-25	7 556 000,00	0,00	0,00	7 556 000,00
SWEDBANK	3,88%	2029-09-25	5 105 925,00	0,00	51 499,00	5 054 426,00
Summa			30 543 425,00	0,00	51 499,00	30 491 926,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 499 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 205 966 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 234 431 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	2 758	3 095
Skuld sociala avgifter och skatter	42 654	44 861
Skuld hyres & avgiftsintäkter	8 010	0
Summa övriga skulder	53 422	47 956

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	38 957	38 974
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 644	27 659
Upplupna elkostnader	80 077	90 377
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 443	295 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 996	455 596

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 372 000	64 372 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar skall tillämpa det mer detaljerade redovisningsverket K3. Då detta börjar gälla från och med det verksamhetsår som inleds efter den 31 december 2025, kommer föreningen att gå över i K3 från och med 2026-01-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-04.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Förtsch,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Lindqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Danielsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Berg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Britt-Marie Bernemalm,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Ulla Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571817470

Dokument

Årsredovisning 2025 Strömsvattnet
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-03-05 15:47:00 CET (+0100) av Lina
Eklund (LE)
Färdigställt 2026-03-11 18:38:31 CET (+0100)

Initierare

Lina Eklund (LE)
Riksbyggen
lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Britt-Marie Bernemalm (BB)
bm.bernemalm@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARI BERNEMALM"
Signerade 2026-03-05 15:56:10 CET (+0100)

Stefan Förtisch (SF)
stefan.fortsch@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN FÖRTSCH"
Signerade 2026-03-05 15:56:06 CET (+0100)

Martin Larsson (ML)
martin.larsson@maersk.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN LARSSON"
Signerade 2026-03-05 15:51:30 CET (+0100)

Jonas Danielsson (JD)
jondanse@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS ZAMBRANA DANIELSSON"
Signerade 2026-03-05 21:20:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571817470

Stefan Berg (SB)

stefan.martensson65@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN BERG"

Signerade 2026-03-05 16:26:25 CET (+0100)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"

Signerade 2026-03-05 16:16:44 CET (+0100)

Ulla Johansson (UJ)

ulla.amalieberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
KRISTINA JOHANSSON"

Signerade 2026-03-05 21:21:42 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)

martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"

Signerade 2026-03-11 18:38:31 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet

Org.nr 716444-6796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strömsvattnet 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. Revisorernas 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 uppger, 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 Strömsvattnet 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 revisionssed 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 Strömstad den dag som framgår av elektronisk Underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Ulla Johansson
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."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 193.12.xxx.xxx

2026-03-11 17:38:11 UTC



ULLA KRISTINA JOHANSSON

Undertecknare

Serienummer: 3b09af0378567d[...]9ea630cfeaa8

IP: 81.233.xxx.xxx

2026-03-13 17:40:00 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://euti.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.

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 planliga 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 Strömsvattnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Strömsvattnet 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

