

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bellis
Org nr: 742000-0189

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Bellis 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-07-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 24%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smeden 2 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Storgatan 34 och Smedjegränd 1 i Eslöv.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	5
Hysesrätter	1
Lokal	1

Total tomtarea	572 m ²
Bostäder bostadsrätt	746 m ²
Bostäder hyresrätt	63 m ²
Total bostadsarea	809 m²
Total lokalarea	262 m ²
Garagearea	175 m ²
Årets taxeringsvärde	13 231 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 060 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Svenska kyrkan	262

Intäkter från lokalhyror utgör ca 25,88 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 70 tkr och planerat underhåll för 204 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 302 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 282 kr/m², både för planerat underhåll och komponentbyten.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 56 tkr (52 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden avseende planerat underhåll (komponenter exkluderade enligt K3).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Fasadrenovering	2015
Målning av 2 st. dörrar och 1 port samt fönsterbleck och grindar	2019
Underhållsspolning	2022
Fasad och balkongrenovering	2022
Branddörrar i källare	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Porttelefon / Lås	167 825
Filmning, besiktning avlopp och rörinspektion	36 394

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martine Hedensted	Ordförande	2027
Tim Salomonsson	Sekreterare	2026
Magnus Waxegård	Vice ordförande	2026
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Hettne	Suppleant	2027
Marcus Syrjäläinen	Suppleant	2027
Rajeswari Ramasamy	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsprincip till K3, utöver detta 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 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den sänktes med -20 % pga. att styrelsen beslutade att debitera värmertilägg enligt schablon utanför årsavgiften.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 729 kr/m²/år exklusive obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

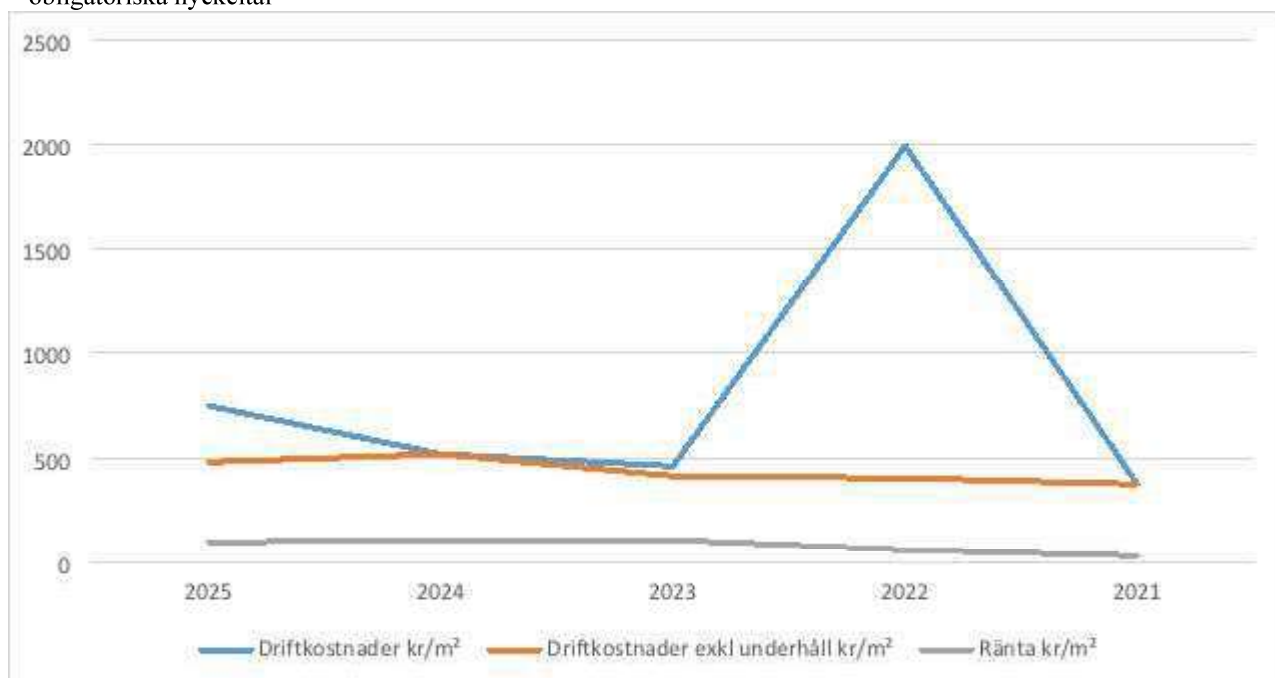


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 114	1 079	1 010	954	937
Rörelsens intäkter	1 114	1 110	1 015	955	937
Resultat efter finansiella poster*	-49	113	91	-1 516	236
Årets resultat	-49	113	91	-1 516	236
Resultat exkl avskrivningar	11	179	152	-1 456	296
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-45	-109	-68	-1 658	111
Balansomslutning	2 513	2 567	2 510	2 665	2 574
Årets kassaflöde	-271	-275	44	130	275
Soliditet %*	-35	-32	-38	-39	19
Likviditet %	24	33	40	312	101
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	66	63	66	66	66
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,2	0,6	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	991	944	892	843	831
Driftkostnader kr/kvm	576	514	462	1 987	373
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	514	413	397	373
Energikostnad kr/kvm*	235	270	245	224	214
Underhållsfond kr/kvm	247	426	157	0	819
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	269	205	189	173
Sparande kr/kvm*	173	167	190	231	276
Ränta kr/kvm	79	104	99	55	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 513	2 969	3 013	3 059	1 780
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 197	4 263	4 326	4 391	2 555
Räntekänslighet %*	4,2	4,5	4,8	5,2	3,1

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 200	455 848	-1 458 267	112 728
Disposition enl. årsstämmobeslut			112 728	-112 728
Reservering underhållsfond		56 000	-56 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 219	204 219	
Årets resultat				-48 972
Vid årets slut	57 200	307 629	-1 197 320	-48 972

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 345 540
Årets resultat	-48 972
Årets fondreservering enligt stadgarna	-56 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 219
Summa	-1 246 292

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 246 292
--	-------------------

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	1 113 747	1 078 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	31 197
Summa		1 114 107	1 109 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-717 641	-550 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 398	-244 880
Personalkostnader	Not 6	-53 854	-50 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 449	-66 056
Summa rörelsekostnader		-1 073 342	-911 476
Rörelseresultat		40 765	198 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 012	26 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-98 748	-111 877
Summa finansiella poster		-89 736	-85 722
Resultat efter finansiella poster		-48 972	112 728
Årets resultat		-48 972	112 728



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 644 506	1 425 111
Summa materiella anläggningstillgångar		1 644 506	1 425 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		1 685 506	1 446 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 386
Övriga fordringar	Not 12	9 020	15 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 664	85 307
Summa kortfristiga fordringar		80 684	102 706
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	746 959	1 018 206
Summa kassa och bank		746 959	1 018 206
Summa omsättningstillgångar		827 643	1 120 912
Summa tillgångar		2 513 149	2 567 023



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	57 200	57 200	
Fond för yttre underhåll	307 629	455 848	
Summa bundet eget kapital	364 829	513 048	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−1 197 321	−1 458 267	
Årets resultat	−48 972	112 728	
Summa fritt eget kapital	−1 246 292	−1 345 540	
Summa eget kapital	−881 464	−832 492	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 131 125	3 180 125
Leverantörsskulder		86 627	86 275
Övriga skulder		3 252	582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	173 609	132 534
Summa kortfristiga skulder		3 394 613	3 399 515
Summa eget kapital och skulder		2 513 149	2 567 023



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	40 765	198 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 449	66 056
	101 214	264 506
Erhållen ränta	391	26 155
Erlagd ränta	-100 320	-106 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 284	183 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	30 643	-9 342
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	45 670	-13 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 597	160 830
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-299 844	-388 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299 844	-388 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-49 000	-46 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 000	-46 750
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-271 247	-274 670
Likvida medel vid årets början	1 018 206	1 292 875
Likvida medel vid årets slut	746 959	1 018 206



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120 år
Byggnader värme	Linjär	60 år
Byggnader VA	Linjär	45 år
Byggnader fasad	Linjär	40 år
Byggnader fönster	Linjär	50 år
Byggnader tak	Linjär	50 år
Byggnader el	Linjär	50 år
Byggnader balkong	Linjär	45 år
Byggnader ventilation	Linjär	18 år
Byggnader entrépartier	Linjär	60 år
Byggnader inre ytskikt	Linjär	35 år
Byggnader dörrar	Linjär	40 år
Byggnader tvättstuga	Linjär	15 år
Byggnader hyresgäst Anpassningar	Linjär	10 år

Markvärdet 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	543 840	679 836
Hyror, bostäder	62 868	61 633
Hyror, lokaler	288 216	283 752
Hyror, garage	25 120	24 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 340	-2 080
Bränsleavgifter, bostäder	171 492	0
Kabel-tv-avgifter	24 180	24 180
Övriga ersättningar	4 371	6 926
Summa nettoomsättning	1 113 747	1 078 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	31 197
Summa övriga rörelseintäkter	360	31 197

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-204 219	0
Reparationer	-69 787	-129 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 116	-39 930
Försäkringspremier	-24 895	-22 228
Kabel- och digital-TV	-24 170	-24 238
Återbäring från Riksbyggen	1 000	200
Systematiskt brandskyddsarbete	4 632	-4 398
Serviceavtal	-9 818	0
Obligatoriska besiktningar	-14 876	0
Förbrukningsinventarier	-2 133	0
Vatten	-68 781	-63 832
Fastighetsel	-19 562	-16 582
Uppvärmning	-204 950	-208 270
Sophantering och återvinning	-27 528	-32 690
Förvaltningsarvode drift	-6 439	-9 001
Summa driftskostnader	-717 641	-550 469



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 146	-204 284
IT-kostnader	0	-749
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 899	-16 592
Kreditupplysningar	-2 082	-523
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 940	-6 017
Telefon och porto	0	-1 498
Medlems- och föreningsavgifter	-588	-588
Bankkostnader	-2 560	-3 130
Övriga externa kostnader	-183	-251
Summa övriga externa kostnader	-241 398	-244 880

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 296	-38 100
Övriga kostnadsersättningar	-873	0
Sociala kostnader	-12 685	-11 971
Summa personalkostnader	-53 854	-50 071

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 449	-9 917
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-56 139
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-60 449	-66 056

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 621	25 516
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	198	305
Övriga ränteintäkter	193	334
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 012	26 155



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-98 731	-111 877
Räntekostnader till kreditinstitut	-17	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 748	-111 877

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	643 000	643 000
Tillkommande utgifter	2 604 860	2 219 110
	3 250 860	2 862 110
Årets anskaffningar / omklassificeringar		
Byggnader	299 844	0
Tillkommande utgifter	0	388 750
Omklassificering tillkommande utgifter	-2 219 110	0
Omklassificering byggnader	2 219 110	0
	299 844	388 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 550 704	3 250 860

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-643 000	-633 083
Tillkommande utgifter	-1 182 749	-1 126 610
	-1 825 749	-1 759 693
Årets avskrivningar / omklassificeringar		
Årets avskrivning byggnader	-60 449	-9 917
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-56 139
Omklassificering tillkommande utgifter	1 182 749	0
Omklassificering byggnader	-1 182 749	0
	-60 449	-66 056
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 886 198	-1 825 749
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 664 506	1 425 111
Varav		

Byggnader	1 664 506	0
Tillkommande utgifter	0	1 425 111

Taxeringsvärden

Bostäder	11 033 000	10 186 000
Lokaler	2 198 000	1 874 000

Totalt taxeringsvärde	13 231 000	12 060 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 311 000</i>	<i>8 256 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 920 000</i>	<i>3 804 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar Riksbyggen)	21 000	21 000
Summa andra långfristiga fordringar	21 000	21 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	7 553	13 739
Skattekonto	1 467	1 274
Summa övriga fordringar	9 020	15 013

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 621	0
Förutbetalda försäkringspremier	25 729	24 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 250	53 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 064	5 996
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	879
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 664	85 307

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	489 299	639 299
Transaktionskonto	257 660	378 907
Summa kassa och bank	746 959	1 018 206

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 131 125	3 180 125
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 131 125	-3 180 125
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,76%	2026-02-28	2 445 125	0	29 000	2 416 125
SWEDBANK	2,60%	2026-03-28	735 000	0	20 000	715 000
Summa			3 180 125	0	49 000	3 131 125

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra samtliga lån, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Planerad amortering är fortsatt 49 tkr per år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 268	7 840
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 302	0
Upplupna elkostnader	1 893	1 554
Upplupna vattenavgifter	17 750	16 048
Upplupna värmekostnader	26 760	27 002
Upplupna revisionsarvoden	10 012	9 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 624	70 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 609	132 534

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	3 300 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-02

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martine Hedensted,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tim Salomonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Waxegård,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571463494

Dokument

Årsredovisning 2025 Rbf Bellis
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-02 16:55:03 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-03-13 12:49:02 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Martine (M1)
martine.hedensted@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elise Martine Hedensted"
Signerade 2026-03-10 08:08:25 CET (+0100)

Magnus (M2)
magnus_waxegard@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS WAXEGÅRD"
Signerade 2026-03-03 09:55:42 CET (+0100)

Tim (T)
tsalomonsson11@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tim Thomas Salomonsson"
Signerade 2026-03-05 10:28:44 CET (+0100)

Henrik (H1)
henrik.x.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ANDERSSON"
Signerade 2026-03-03 12:50:18 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571463494

Håkan (H2)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2026-03-13 12:49:02 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 Bellis

Org.nr 742000-0189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bellis för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bellis för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2026-03-13 11:47:20 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 98035d84-6666-40a6-a2af-8044e03d9e87

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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.

Arsavgift

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.

Riksbyggen BRF Bellis

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bellis 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

