

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Stallbacken i Ed
Org nr: 716409-8738

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed
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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Dals-Eds kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 232 452 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-13. Ekonomisk plan har registrerats och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-15.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 104%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 317% till 449%.

I resultatet på 1 386 tkr ingår avskrivningar med 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ed 1:138 och Ed 1:139 i Dals-Eds kommun. På fastigheterna finns byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986-87 med adress Stubbekasvägen 4-36 i Ed.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rkv	16
2 rok	40
3 rok	16
4 rok	4
Summa	76

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Tvättstugor	2
Carport /p-platser	84
Gästparkering	13

Total tomtarea 20 508 m²

Total bostadsarea 4 991 m²

Årets taxeringsvärde 31 164 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 457 000 kr

Riksbyggen 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:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Elavtal	Vattenfall
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg	Folksam
TV (Internet)	Telia
Laddboxar (avläsning av förbrukad el)	Infometric

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 284 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. Under året har föreningen bytt torktumlare och FTX ventilationsaggregat.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla fastigheten i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden för planerat underhåll enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i slutet av 2025 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 850 tkr per år under 30 år. Av detta är 563 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 287 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (100 kr/m²), vilket motsvarar den 30 åriga underhållsplanens rekommenderade avsättning per år för planerat underhåll. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utvändig målning	2017-2018
Badrumsrenovering	2015-2017
Utbyte varmvattenberedare	2015-2017
Huskropp utvändigt	2017-2018
Gemensamma utrymmen	2019
Installationer	2019
Markytor	2019
Byte av termostatventiler	2023
Gjutning av grind och trafikhinder	2023
Byte torktumlare	2025
Byte FTX ventilationsaggregat	2025

Planerat underhåll

	År
Byte tak	2026-2028
Målning fasad och balkongräcken samt målning eller byte dörrar och fönster	2028
Värmesystem	2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Liljeberg	Ordförande	2027
Robin Ferdinandsson	Sekreterare	2027
Hans Karlsson	Vice ordförande	2026
Tenita Bonskog	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Zimmerman	Suppleant	2027
Dan Andersson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revise Sverige AB (tidigare Audema Revision AB), Arthur Kozak	Extern revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Pernilla Rex Audema Revision AB	2026	

Till valberedning valdes styrelsen gemensamt.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar och mottagit bidrag från Naturvårdsverket till föreningens investering i laddstolpar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2025 då avgiften höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 4% från och med den 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 800 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 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom en som används som övernattningslägenhet och styrelserum.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 252	4 196	3 907	3 762	3 699
Resultat efter finansiella poster*	1 386	1 561	1 319	1 422	979
Soliditet %*	44	40	40	36	30
Likviditet %, inklusive låneomförhandlingar nästa år	104	94	241	384	126
Likviditet %, exklusive låneomförhandlingar nästa år	449	317	241	384	288
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	98	98	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	821	772	-	-
Energikostnad kr/kvm*	72	72	63	-	-
Sparande kr/kvm*	441	450	413	-	-
Ränta kr/kvm	70	63	46	40	43
Skuldsättning kr/kvm*	2 618	2 733	2 104	2 207	2 311
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 618	2 733	2 104	-	-
Räntekänslighet %*	3,2	3,3	2,7	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 501 995	1 893 121	4 845 872	1 560 773
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 560 773	-1 560 773
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 386 095
Vid årets slut	1 501 995	2 393 121	5 906 645	1 386 095

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 406 645
Årets resultat	1 386 095
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Summa	7 292 740

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 292 740**

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	4 252 360	4 196 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 660	6 286
Summa		4 303 020	4 202 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 373 369	-1 414 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 173	-269 261
Personalkostnader	Not 6	-208 749	-162 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-812 532	-582 032
Summa rörelsekostnader		-2 675 823	-2 428 098
Rörelseresultat		1 627 198	1 774 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 401	101 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 504	-315 635
Summa finansiella poster		-241 103	-213 814
Resultat efter finansiella poster		1 386 095	1 560 773
Årets resultat		1 386 095	1 560 773



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 727 207	19 363 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	188 320	313 292
Summa materiella anläggningstillgångar		18 915 527	19 676 707
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		19 035 527	19 796 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	76 541
Övriga fordringar		11 972	38 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	243 968	279 765
Summa kortfristiga fordringar		255 940	394 889
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 867 097	1 092 864
Summa kassa och bank		1 867 097	1 092 864
Summa omsättningstillgångar		6 123 037	4 487 753
Summa tillgångar		25 158 564	24 284 460



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 501 995	1 501 995
Fond för yttre underhåll	2 393 121	1 893 121
Summa bundet eget kapital	3 895 116	3 395 116
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 906 645	4 845 872
Årets resultat	1 386 095	1 560 773
Summa fritt eget kapital	7 292 740	6 406 645
Summa eget kapital	11 187 856	9 801 761
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 077 453
Summa långfristiga skulder	8 077 453	9 719 021
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 989 568
Leverantörsskulder	161 407	223 969
Skatteskulder	3 164	4 043
Övriga skulder	Not 15	150 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	588 304
Summa kortfristiga skulder	5 893 255	4 763 678
Summa eget kapital och skulder	25 158 564	24 284 460



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 627 198	1 774 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	812 532	582 032
	2 439 729	2 356 619
Erhållen ränta	99 241	86 903
Erlagd ränta	-349 309	-316 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 189 661	2 127 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	120 048	-61 845
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	90 879	-1 233 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 400 588	831 517
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-104 375	-5 581 373
Investeringar i inventarier	53 023	-195 971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 352	-5 777 344
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-575 004	-560 004
Upptagna lån	0	3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-575 004	3 139 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 774 232	-1 805 831
Likvida medel vid årets början*	4 092 864	5 898 695
Likvida medel vid årets slut*	5 867 097	4 092 864

*inkluderar även kortfristiga placeringar

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.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkomplettering och innevägg	Linjär	50
Värme, sanitet (VS)	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	35
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Restpost	Linjär	50
Badrumsrenovering	Linjär	35
Laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning-nya parkeringsrutor för laddstolpar	Linjär	10
Inventarier-tvättmaskin	Linjär	5
FTX aggregater	Linjär	30

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	3 993 744	3 803 640
Hyror, p-platser	120 710	120 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 120	-7 920
Rabatter	-32 328	-32 328
Elavgifter laddstolpar	4 017	0
Kabel-tv-avgifter	153 900	295 200
Uthyrning gästlägenhet	11 550	9150
Övriga ersättningar (överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	12 884	7 817
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Summa nettoomsättning	4 252 360	4 196 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäljning traktor	50 000	0
Övriga rörelseintäkter	660	6 286
Summa övriga rörelseintäkter	50 660	6 286

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-104 426
Reparationer	-284 396	-88 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 486	-150 365
Försäkringspremier	-125 974	-113 563
Kabel- och digital-TV	-159 195	-299 136
Pcb/Radonsanering	0	-2 100
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	-1 197	-19 170
Snö- och halkbekämpning	-129 708	-101 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-5 565	-5 874
Fordons- och maskinkostnader	-22 169	-35 114
Vatten	-210 624	-206 061
Fastighetsel	-148 655	-151 314
Sophantering och återvinning	-77 765	-75 938
Förvaltningsarvode drift	-59 233	-62 313
Summa driftskostnader	-1 373 369	-1 414 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomisk och teknisk)	-181 494	-155 955
Lokalkostnader	-800	0
Annonsering	-2 250	-4 618
IT-kostnader (Styrelserummet, hemsida och Infometric avläsning laddel)	-10 580	-3 211
Arvode, yrkesrevisorer	-28 800	-29 398
Övriga förvaltningskostnader	-16 478	-26 522
Inkassokostnader	-8 805	-18 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 878	-12 320
Kontorsmateriel	-5 243	-5 348
Telefon och porto	-4 643	-4 724
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 735	-240
Medlems- och föreningsavgifter	-3 572	-3 572
Bankkostnader	-4 470	-4 847
Konsultkostnader (uppkoppling laddboxar)	-1 425	0
Summa övriga externa kostnader	-281 173	-269 261

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-63 382	-20 048
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Sammanträdesarvoden	-18 450	-23 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Pensionskostnader	-168	-856
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-36 449	-24 776
Summa personalkostnader	-208 749	-162 530

Medelantalet anställda har under året varit noll personer enbart arbete per timma.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-737 238	-521 047
Avskrivning Markanläggningar	-3 308	-1 929
Avskrivning Maskiner och inventarier	-61 176	-57 252
Avskrivning Installationer	-10 810	-1 804
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-812 532	-582 032



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 952 873	39 244 575
Mark	89 029	89 029
Markanläggning	33 075	0
	47 074 977	39 333 604
Årets anskaffningar		
FTX aggregat	65 000	7 708 298
Byggnad inre, torktumlare	39 375	33 075
	104 375	7 741 373
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar torktumlare	-39 375	0
	-39 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 139 977	47 074 977
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 377 995	-9 856 948
Markanläggning	-1 929	0
	-10 379 924	-9 856 948
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-737 238	-521 047
Årets avskrivning markanläggningar	-3 308	-1 929
	-740 546	-522 976
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering torktumlare	39 375	0
	39 375	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 081 095	-10 379 924
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-17 331 676	-17 331 676
	-17 331 676	-17 331 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 727 206	19 363 378
Varav		
Byggnader	18 610 340	19 243 203
Mark	89 029	89 029
Markanläggningar	27 838	31 146
Taxeringsvärden		
Flerbostadshus, bostäder	18 721 000	19 014 000
Småhus, bostäder	12 443 000	12 443 000

Totalt taxeringsvärde	31 164 000	31 457 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 663 000</i>	<i>24 463 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 501 000</i>	<i>6 994 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	768 722	572 751
	768 722	572 751
Årets anskaffningar		
Robotgräsklippare	0	29 995
Tvättmaskin	0	57 734
Installationer -laddstolpar	0	108 242
	0	195 971
Avyttringar och utrangeringar		
Bidrag laddstolpar	-53 023	0
Försäljning traktor	-248 750	0
	301 773	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	466 949	768 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner, inventarier och installationer	-455 392	-396 337
	-455 392	-396 337
Årets avskrivningar		
Maskiner	-49 629	-47 630
Inventarier och verktyg	-11 547	-9 622
Installationer	-10 810	-1 804
	-71 986	-59 056
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Traktor	248 750	0
	248 750	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-244 846	-443 966
Inventarier och verktyg	-21 169	-9 622
Installationer	-12 614	-1 804
	-278 629	-455 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-278 629	-455 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 320	313 329

Varav

Robotgräsklippare	109 150	158 780
Tvättmaskin	36 565	48 112
Laddboxar	42 605	106 438

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
240 st garantikapitalbevis á 500 kr/st hos Riksbyggen Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	120 000	120 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	120 000	120 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 079	14 918
Förutbetalda försäkringspremier	134 895	125 974
Förutbetalda driftkostnader	0	22 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 462	40 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 532	74 784
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 459
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 968	279 765

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kortfristiga placeringar av likvida medel hos SBAB med sparränta	4 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar	4 000 000	3 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 705	879
Bankmedel SBAB	324 474	834 705
Företagskonto Swedbank (swish)	11 100	8 250
Transaktionskonto Swedbank	1 529 818	249 030
Summa kassa och bank	1 867 097	1 092 864

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 067 021	13 642 025
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-575 004	-575 004
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 414 564	-3 348 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 077 453	9 719 021

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,66%	2026-12-31	4 644 564,00	0,00	115 000,00	4 529 564,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,49%	2027-09-30	1 794 461,00	0,00	200 004,00	1 594 457,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,35%	2028-12-31	3 548 000,00	0,00	200 000,00	3 348 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,99%	2029-03-31	3 655 000,00	0,00	60 000,00	3 595 000,00
Summa			13 642 025,00	0,00	575 004,00	13 067 021,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 575 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 575 004 kr årligen. Resterande skuld om 10 192 001 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lånet som skrivs om i slutet av 2026 som kortfristigt. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	119 560	0
Medlemmarnas reparationsfonder	24 007	172 739
Övriga skulder	4 986	4 030
Skuld för moms, sociala avgifter och skatter	2 258	6 103
Summa övriga skulder	150 811	182 872

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	44 150	727
Upplupna sociala avgifter	36 197	19 220
Upplupna räntekostnader	20 679	21 483
Upplupna driftskostnader	5 505	3 000
Upplupna elkostnader	16 573	18 437
Upplupna kostnader för renhållning	7 550	7 250
Upplupna revisionsarvoden	31 181	21 250
Upplupna styrelsearvoden	108 450	114 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 203
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 020	219 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 304	429 789

Not 17 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 190 000	33 190 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen tecknat avtal om byte av yttertak mm på två av föreningens hus till en kostnad på 1 111 000 kronor och arbetat påbörjas i mitten av april 2026.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14 april 2026

Datum för signering framgår av elektronisk signatur

Per Liljeberg

Robin Ferdinandsson

Hans Karlsson

Tenita Bonskog

Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Revise Sverige AB (tidigare Audema Revision AB)
Arthur Kozak
Revisor



Verification

Document ID 09222115557575669388

Document

Årsredovisning 2025 Rb Brf Stallbacken i Ed

Main document

28 pages

Initiated on 2026-04-17 11:02:28 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)

Finalised on 2026-04-29 14:38:39 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)

Riksbyggen

monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Arthur Kozak (AK)

arthur.kozak@revise.se



The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"

Signed 2026-04-29 14:38:39 CEST (+0200)

Hans Karlsson (HK)

hans.karlsson_ed@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HANS KARLSSON"

Signed 2026-04-17 13:16:43 CEST (+0200)

Per Liljeberg19 (PL)

per.liljeberg@live.se



The name returned by Swedish BankID was "PER LILJEBERG"

Signed 2026-04-21 13:38:22 CEST (+0200)

Robin Ferdinandsson (RF)

robin.ferdinandsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROBIN LARS HAMPUS FERDINANDSSON"

Signed 2026-04-21 12:03:08 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557575669388

Tenita Bonskog (TB)
tenita@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TENITA
BONSKOG"
Signed 2026-04-18 18:31:52 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CLAS
ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signed 2026-04-17 12:31:43 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed, org.nr. 716409-8738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed för år 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 31 december 2025 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Anmärkning

Enligt § 68 i föreningens stadgar ska föreningsstämman välja två revisorer. På årsstämman 2025 valdes endast en revisor, vilket inte kan bedömas vara stadgeenligt.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verification

Document ID 09222115557575671935

Document

Revisionsberättelse 2025 - Stallbacken i Ed

Main document

2 pages

Initiated on 2026-04-17 11:11:58 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)

Finalised on 2026-04-29 14:38:01 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)

Riksbyggen

monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Arthur Kozak (AK)

arthur.kozak@revise.se



The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"

Signed 2026-04-29 14:38:01 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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.

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.

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 planensliga 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 Bostadsrättsförening Stallbacken i Ed

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallbacken i
Ed 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

