Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Anden
Org nr: 738800-1120

2025-01-01 – 2025-12-31

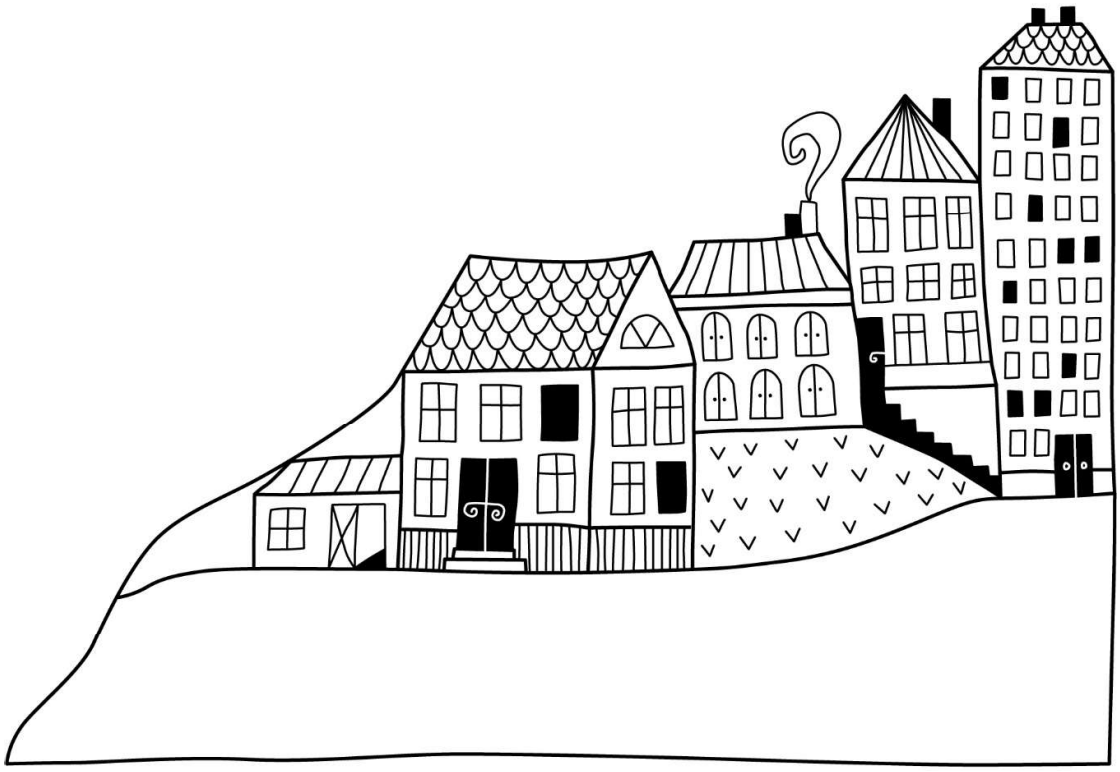


- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anden 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 1953-02-07. Nuvarande stadgar registrerades 2025-12-18.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av att föreningen haft ökade kostnader för reparation, ökade taxebundna kostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 58%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 108% till 154%.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Anden i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	18
3 rum och kök	22
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10
Garage	30

Total tomtarea	5 062 m²
Total bostadsarea	3 494 m²
Lokaler hyresrätt	384 m²
Totala garageytor	400 m²

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557574081962 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Årets taxeringsvärde	51 419 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 154 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,73 % 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 570 tkr och planerat underhåll för 475 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Styrelsens bedömning av underhållsbehov utifrån underhållsplan från Riksbyggen och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 317 tkr (340kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2017	Målning och fönster
Bostäder	2018	Löpande underhåll
Huskropp utvändigt	2018	Tak
Markytor utvändigt	2018	Asfaltering
Garage och p-platser	2018	Garagetak
Tvättstuga	2019	Klinkergolv
Elinstallation	2019	
Tak	2019	
Markytor	2019	Uteplats
Underhållsspolning och relining	2020	
Markytor	2020	
Relining	2021	
Garage, målning tak	2021	
Säkerhetsdörrar, takbesiktning	2023	
Takbehandling, trapphusmålning	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	132 750
Tvättstugor	174 663
Spolning och elinstallationer	167 614

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557574081962 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hjelmtvedt	Ordförande	2027
Joel Nilsson	Vice ordförande	2026
Stefan Wikenhed	Ledamot	2026
Viktor Persson	Ledamot	2027
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Lundgren	Suppleant	2026
Gertrud Svensson	Suppleant	2027
Johan Vidal	Suppleant	2027
Malin Flynn	Suppleant	2027
Åsa Petersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10%.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 951 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557574081962 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 995	3 647	3 251	2 994	2 929
Rörelsens intäkter	4 022	3 645	3 276	2 995	2 930
Resultat efter finansiella poster*	−423	−403	−934	338	−543
Årets resultat	−423	−403	−934	338	−543
Resultat exkl avskrivningar	−305	−293	−809	462	−418
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 622	−1 556	−1 932	−656	−1 193
Balansomslutning	13 138	11 588	12 891	11 700	11 514
Årets kassaflöde	1 437	−1 341	1 328	145	−2 025
Soliditet %*	21	27	28	39	36
Likviditet %	58	25	70	130	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	87	87	87
Avgifts- hyresbortfall %	1,8	0,7	0,8	0,9	1,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	911	812	743	732
Driftkostnader kr/kvm	668	675	758	382	673
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	557	506	401	382	390
Energikostnad kr/kvm*	278	248	209	213	218
Underhållsfond kr/kvm	538	377	221	288	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	308	326	290	288	71
Sparande kr/kvm*	40	94	148	119	176
Ränta kr/kvm	54	53	36	21	27
Skuldsättning kr/kvm*	2 029	1 906	1 972	1 636	1 685
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 485	2 115	2 189	1 815	1 871
Räntekänslighet %*	2,5	2,3	2,7	2,4	2,6

* obligatoriska nyckeltal

Avvikelser mellan årets och föregående års nyckeltal kan förekomma eftersom garageytor nu har inkluderats i beräkningarna

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:
Resultatet för 2025 innebär förlust. Förlusten beror främst av högre driftkostnader och räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtagande har säkerställts genom höjda avgifter, möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll och att man har en långsiktig planering.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557574081962 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 365	158 920	8 783 390	1 461 002	−6 930 173	−402 809
Disposition enl. årsstämmobeslut					−402 809	402 809
Reservering underhållsfond				1 317 000	−1 317 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−475 027	475 027	
Årets resultat						−423 191
Vid årets slut	**97 365**	**158 920**	**8 783 390**	**2 302 975**	**−8 174 955**	**−423 191**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 332 981
Årets resultat	−423 191
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	475 027
Summa	**−8 598 145**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−8 598 145**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 994 952	3 646 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 359	−1 812
Summa rörelseintäkter		**4 022 311**	**3 644 819**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 855 662	−2 619 216
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 106 802	−1 056 801
Personalkostnader	Not 6	−136 453	−73 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−118 195	−109 553
Summa rörelsekostnader		**−4 217 111**	**−3 858 835**
Rörelseresultat		**−194 800**	**−214 016**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 894	15 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−235 284	−204 242
Summa finansiella poster		**−228 391**	**−188 793**
Resultat efter finansiella poster		**−423 191**	**−402 809**
Årets resultat		**−423 191**	**−402 809**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 795 663	9 868 514
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	492 121	226 866
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	105 225
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 287 785**	**10 200 604**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	27 500	27 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**27 500**	**27 500**
Summa anläggningstillgångar		**10 315 285**	**10 228 104**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−59	−60
Övriga fordringar		86 545	46 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	414 066	389 496
Summa kortfristiga fordringar		**500 552**	**436 066**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 361 203	923 929
Summa kassa och bank		**2 361 203**	**923 929**
Summa omsättningstillgångar		**2 861 755**	**1 359 995**
Summa tillgångar		**13 177 040**	**11 588 100**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557574081962 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		16 330	16 330
Medlemsinsatser		256 285	256 285
Uppskrivningsfond		8 783 390	8 783 390
Fond för yttre underhåll		2 302 975	1 461 002
Summa bundet eget kapital		**11 358 980**	**10 517 007**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 174 954	−6 930 173
Årets resultat		−423 191	−402 809
Summa fritt eget kapital		**−8 598 145**	**−7 332 981**
Summa eget kapital		**2 760 835**	**3 184 026**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 522 344	3 022 000
Summa långfristiga skulder		**5 522 344**	**3 022 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 159 656	4 368 819
Leverantörsskulder		727 404	200 420
Skatteskulder		11 435	10 698
Övriga skulder	Not 17	202 215	293 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	793 152	508 458
Summa kortfristiga skulder		**4 893 861**	**5 382 074**
Summa eget kapital och skulder		**13 177 040**	**11 588 100**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−194 800	−214 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 195	109 553
	−76 605	**−104 464**
Erhållen ränta	628	15 449
Erlagd ränta	−215 614	−211 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−291 592**	**−300 835**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−18 921	−42 701
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	661 980	−634 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**351 468**	**−978 088**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−310 600	0
Investeringar i pågående byggnation	105 225	−105 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−205 375**	**−105 225**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−209 242	−223 656
Upptagna lån	1 500 423	−34 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 291 181**	**−258 070**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 437 274	−1 341 383
Likvida medel vid årets början	923 929	2 265 312
Likvida medel vid årets slut	2 361 203	923 929

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Maskiner	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40
Standardförbättring Skorsten	Linjär	40
Standardförbättring Tvättstuga	Linjär	20
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

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	3 321 468	3 019 632
Hyror, bostäder	22 068	20 110
Hyror, lokaler	348 828	327 132
Hyror, garage	160 644	131 250
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−23 628	−1 969
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−14 904	−14 904
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−32 701	−8 263
Rabatter	0	−2 042
Elavgifter*	46 766	3 720
Kabel-tv-avgifter	159 408	161 366
Övriga ersättningar	7 008	10 605
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−6
**Under året har individuell mätning och debitering, IMD, el av medlemmarnas förbrukning, startat.*		
Summa nettoomsättning	**3 994 952**	**3 646 631**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	27 359	−1 812
Summa övriga rörelseintäkter	**27 359**	**−1 812**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−475 027	−658 549
Reparationer	−570 459	−263 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−122 458	−112 450
Försäkringspremier	−79 258	−68 985
Kabel- och digital-TV	−178 422	−167 370
Återbäring från Riksbyggen	3 900	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	−39 661	−136 585
Serviceavtal	−10 323	−1 125
Sotning	0	−255
Obligatoriska besiktningar	−55 035	−69 461
Snö- och halkbekämpning	−11 095	−52 353
Statuskontroll	−2 531	−9 223
Förbrukningsinventarier	−24 265	−36 985
Fordons- och maskinkostnader	−209	0
Vatten	−215 010	−177 817
Fastighetsel	−220 726	−105 020
Uppvärmning	−753 719	−679 157
Sophantering och återvinning	−83 592	−75 567
Förvaltningsarvode drift	−17 770	−5 843
Summa driftskostnader	**−2 855 662**	**−2 619 216**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−981 982	−958 669
Lokalkostnader	−247	0
Arvode, yrkesrevisorer	−22 855	−15 525
Övriga försäljningskostnader	0	−2 062
Övriga förvaltningskostnader	−55 262	−51 181
Kreditupplysningar	−2 230	−6 980
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−5 586	−9 168
Representation	−3 121	−1 675
Kontorsmateriel	−5 588	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 394	−2 394
Konsultarvoden	−21 375	0
Bankkostnader	−3 634	−3 447
Övriga externa kostnader	−2 529	−5 700
Summa övriga externa kostnader	**−1 106 802**	**−1 056 801**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 600	−49 500
Sammanträdesarvoden	0	−7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−9 100	−5 100
Sociala kostnader	−46 753	−11 165
Summa personalkostnader	**−136 453**	**−73 265**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−25 710	−25 710
Avskrivningar tillkommande utgifter	−47 140	−47 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	−1
Avskrivning Installationer	−45 345	−36 701
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−118 195**	**−109 553**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	6 266	14 522
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	19
Övriga ränteintäkter	496	908
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 894**	**15 449**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−230 192	−203 734
Övriga räntekostnader	0	−508
Övriga finansiella kostnader	−5 092	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−235 284**	**−204 242**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 747 690	2 747 690
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	3 642 110	3 642 110
Markanläggning	226 582	226 582
	15 456 382	**15 456 382**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 456 382**	**15 456 382**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 516 300	−2 490 590
Tillkommande utgifter	−2 844 986	−2 797 846
Markanläggningar	−226 582	−226 582
	−5 587 868	**−5 515 018**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−25 710	−25 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−47 140	−47 140
	−72 850	**−72 850**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 660 718**	**−5 587 868**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 795 663**	**9 868 514**
Varav		
Byggnader	205 680	231 390
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	749 983	797 124
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	41 200 000
Lokaler	2 419 000	1 954 000
Totalt taxeringsvärde	**51 419 000**	**43 154 000**
varav byggnader	*37 478 000*	*30 054 000*
varav mark	*13 941 000*	*13 100 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	151 974	151 974
Installationer	523 874	523 874
	675 848	**675 848**
Årets anskaffningar		
Installationer	310 600	0
	310 600	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**986 448**	**675 848**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−151 973	−136 775
Installationer	−297 008	−260 307
	−448 981	**−397 082**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	−1
Installationer	−45 345	−36 701
	−45 345	**−36 702**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−151 974	−151 974
Installationer	−342 353	−297 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−494 327**	**−448 982**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**492 121**	**226 866**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	492 121	226 866

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Installation av IMD-el	0	105 255
Vid årets slut	**0**	**105 255**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	27 500	27 500
Summa andra långfristiga fordringar	**27 500**	**27 500**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 266	0
Förutbetalda försäkringspremier	86 615	79 258
Förutbetalt förvaltningsarvode	252 323	243 022
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 590	45 266
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 272	21 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**414 066**	**389 496**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	271 422	471 422
Transaktionskonto	2 089 781	452 507
Summa kassa och bank	**2 361 203**	**923 929**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 682 000	7 390 819
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−137 656	−243 656
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−3 022 000	−4 125 163
Långfristig skuld vid årets slut	**5 522 344**	**3 022 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,61%	2025-09-25	1 862 819,00	−1 759 577,00	103 242,00	0,00
SWEDBANK		2026-01-24	2 400 000,00	−2 400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,65%	2026-10-23	1 450 000,00	0,00	50 000,00	1 400 000,00
SWEDBANK	4,25%	2026-11-25	1 678 000,00	0,00	56 000,00	1 622 000,00
SWEDBANK	2,61%	2027-10-25	0,00	5 660 000,00	0,00	5 660 000,00
Summa			**7 390 819,00**	**1 500 423,00**	**209 242,00**	**8 682 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 656 kr varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 243 656 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	211 134	240 238
Skuld för moms	−8 919	53 441
Summa övriga skulder	**202 215**	**293 679**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 923	10 175
Upplupna räntekostnader	37 728	18 058
Upplupna driftskostnader	11 095	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	84 645	10 548
Upplupna elkostnader	46 454	9 693
Upplupna värmekostnader	95 100	86 712
Upplupna revisionsarvoden	19 000	13 712
Upplupna styrelsearvoden	101 600	92 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	56 591
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 856	210 469
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**793 152**	**508 458**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	8 708 700	8 486 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har man påbörjat övergång till redovisning enligt K3-regelverket. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Martin Hjelmtvedt,	Joel Nilsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Stefan Wikenhed,	Viktor Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Kennryd,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Rijad Sadikovic Auktoriserad revisor	Bengt Linder Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575740819 62 Signerat Jn, MH, SW, VP, MK, BL, RS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574081962

Dokument

Brf Anden årsredovisning 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-30 09:44:11 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-04-09 14:25:12 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Joel nilsson (Jn)
joel-nilsson@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joel Nilsson"
Signerade 2026-04-08 09:40:18 CEST (+0200)

Martin Hjelmtvedt (MH)
martin.hjelmtvedt@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ragnar Martin Hjelmtvedt"
Signerade 2026-03-30 10:01:38 CEST (+0200)

Stefan Wikenhed (SW)
wikenhed@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN WIKENHED"
Signerade 2026-03-30 19:56:26 CEST (+0200)

Viktor Persson (VP)
viiktorpersson2@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR PERSSON"
Signerade 2026-04-03 01:27:49 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574081962

Mattias Kennryd (MK)
mattias.kennryd@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS RONGBERGER KENNRYD"
Signerade 2026-03-30 10:37:22 CEST (+0200)

Bengt Linder (BL)
bengtlinder44@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Linder"
Signerade 2026-04-08 17:06:44 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-09 14:25:12 CEST (+0200)

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anden
Org.nr 738800-1120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: e381f33a-9dce-4d4c-abfe-9c2dd2bce456

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: e381f33a-9dce-4d4c-abfe-9c2dd2bce456

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: e381f33a-9dce-4d4c-abfe-9c2dd2bca456

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

Wolters Kluwer

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: e381f33a-9dce-4d4c-abfe-9c2dd2bca456

2026-04-09 12:24:44 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - 930fc4b8-1315-4543-83d5-00a9ce579575

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID: e381f33a-9dce-4d4c-abfa-9c2dd2bca456

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen bostadsrättsförening Anden Org.nr: 738800-1120

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Anden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Anden 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se