Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nära
Org nr: 769638-0380

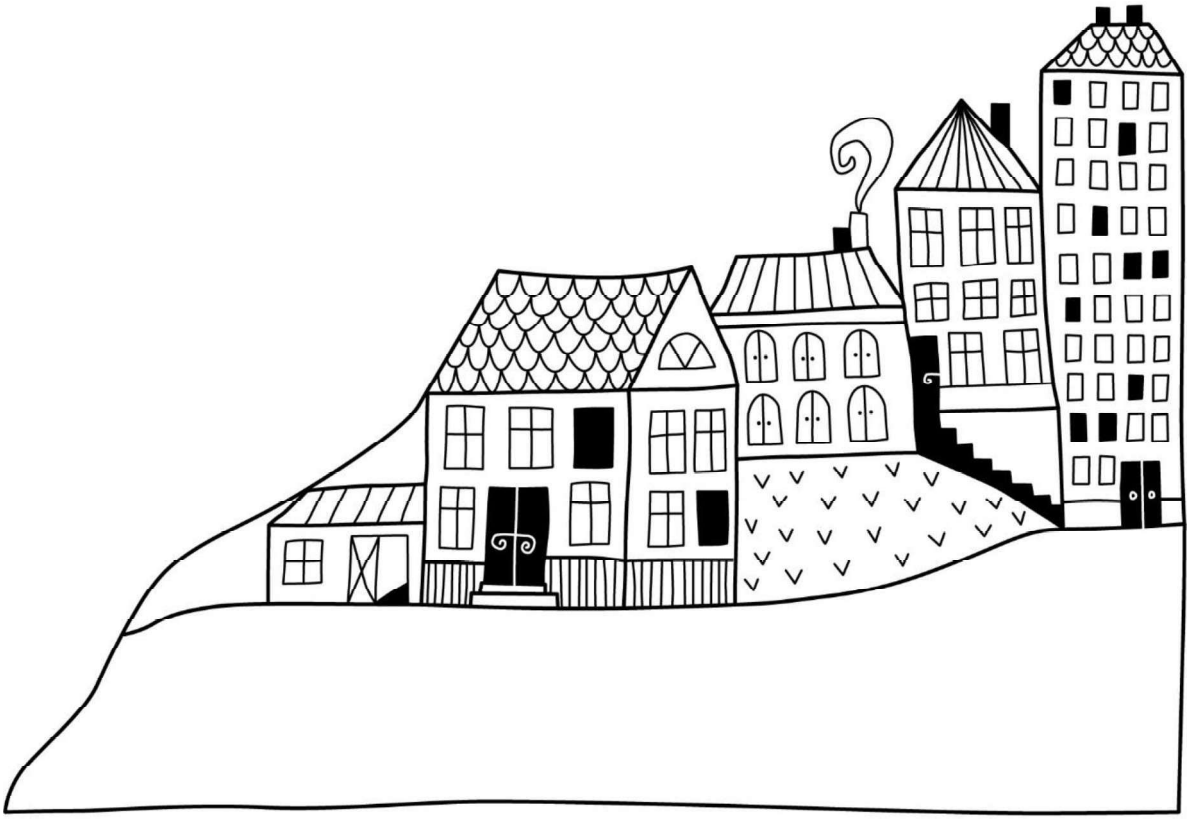
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på minskade intäkter från årsavgifter samt ökade driftskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, däremot klassificeras hela skulden i årsredovisningen som långfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 97 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Löpöglan 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 47 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Av lägenheterna är 17 stycken townhouse i två-tre plan. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastighetens adress är Skrivaregatan 20A-D, Trådgränd 11A-C, 13A-D i Malmö.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	7
3 rum och kök	8
4 rum och kök	7
5 rum och kök	8
6 rum och kök	8
7 rum och kök	1
Summa	**47**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1

Total tomtarea	1 729 m²
Total bostadsarea	4 004 m²
Total lokalarea	44 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 44m²

Årets taxeringsvärde	140 927 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte ventilationsfilter	75 513
Olja träpanel på fasad	95 575

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 306 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 323 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 260 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 442 tkr (109 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 442 tkr (109 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrej Marmberg Petrovic	Ordförande	2026
Leo Dajakaj	Ledamot	2026
Daniel Sjölin	Ledamot	2026
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eugen Dajakaj	Suppleant	2026
Stephanie Jamei	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-31 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 894 kr/m²/år, exklusive obligatoriska tillägg, 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 7 st.)

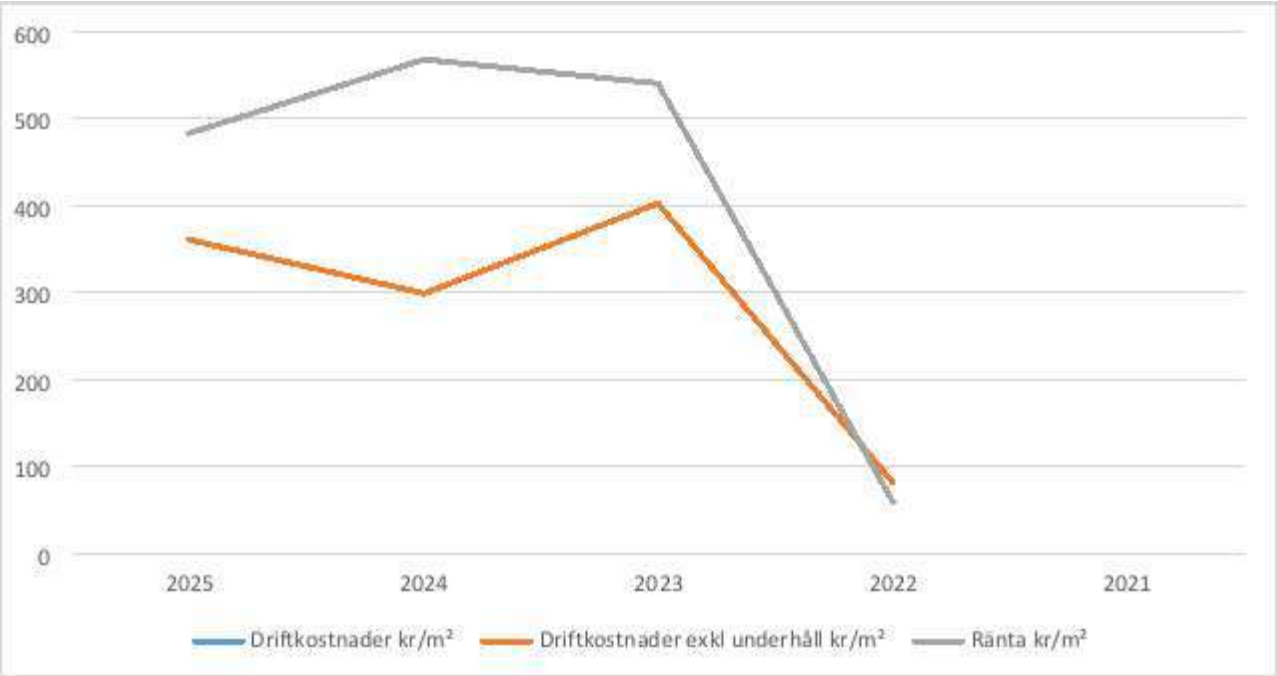
Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 262	4 424	4 748	1 299	-
Rörelsens intäkter	4 263	4 425	4 763	1 299	-
Resultat efter finansiella poster*	−1 322	−1 246	−1 167	105	-
Årets resultat	−1 322	−1 246	−1 167	105	-
Resultat exkl avskrivningar	97	173	253	578	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−345	−238	−158	551	-
Balansomslutning	201 304	202 432	203 981	205 908	-
Årets kassaflöde	326	−206	264	−1 488	2 288
Soliditet %*	72	72	72	72	100
Likviditet %	160	4	9	11	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	97	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 032	1 074	1 159	314	-
Driftkostnader kr/kvm	359	299	402	81	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	317	299	402	81	-
Energikostnad kr/kvm*	190	173	155	53	-
Underhållsfond kr/kvm	277	210	108	7	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	109	102	102	7	-
Sparande kr/kvm*	66	43	62	143	-
Ränta kr/kvm	481	568	539	57	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 730	13 798	13 839	13 848	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 881	13 950	13 991	14 000	-
Räntekänslighet %*	13,4	13,0	12,1	44,6	-

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

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:

Årets resultat för 2025 uppvisar ett underskott men ett positivt kassaflöde. Förlusten förklaras främst av lägre intäkter i kombination med ökade driftskostnader samt fortsatt höga avskrivningskostnader. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet behöver styrelsen arbeta vidare med att reducera de löpande kostnaderna. Därtill bedöms det nödvändigt att framåt genomföra höjningar av årsavgifterna för att stärka föreningens sparande per kvadratmeter och skapa utrymme för ökade amorteringar på föreningens lån

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 150 000	848 667	−1 910 406	−1 245 847
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 245 847	1 245 847
Reservering underhållsfond		442 000	−442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−171 088	171 088	
Årets resultat				−1 322 396
Vid årets slut	**148 150 000**	**1 119 579**	**−3 427 165**	**−1 322 396**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 156 253
Årets resultat	−1 438 951
Årets fondreservering enligt stadgarna	−442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	171 088
Summa	**−4 749 561**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−4 749 561**

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

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 261 915	4 423 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	1 560
Summa rörelseintäkter		**4 262 935**	**4 425 484**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 445 687	−1 206 601
Övriga externa kostnader	Not 5	−703 958	−669 691
Personalkostnader	Not 6	−67 971	−78 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 419 331	−1 419 331
Summa rörelsekostnader		**−3 636 946**	**−3 374 034**
Rörelseresultat		**625 988**	**1 051 449**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	384	1 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 948 769	−2 298 442
Summa finansiella poster		**−1 948 385**	**−2 297 296**
Resultat efter finansiella poster		**−1 322 396**	**−1 245 847**
Årets resultat		**−1 322 296**	**−1 245 847**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	199 356 733	200 776 063
Summa materiella anläggningstillgångar		**199 356 733**	**200 776 063**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	23 500	23 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**23 500**	**23 500**
Summa anläggningstillgångar		**199 380 233**	**200 799 563**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	12 501
Övriga fordringar	Not 12	2 389	8 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	388 617	404 269
Summa kortfristiga fordringar		**391 006**	**425 405**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 532 463	1 206 851
Summa kassa och bank		**1 532 463**	**1 206 851**
Summa omsättningstillgångar		**1 923 468**	**1 632 256**
Summa tillgångar		**201 303 701**	**202 431 819**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 150 000	148 150 000
Fond för yttre underhåll		1 119 579	848 667
Summa bundet eget kapital		**149 269 579**	**148 998 667**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 427 165	−1 910 406
Årets resultat		−1 322 396	−1 245 847
Summa fritt eget kapital		**−4 749 561**	**−3 156 253**
Summa eget kapital		**144 520 018**	**145 842 414**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 578 140	18 685 000
Summa långfristiga skulder		**55 578 140**	**18 685 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	37 170 140
Leverantörsskulder		383 622	84 744
Skatteskulder		18 660	18 780
Övriga skulder	Not 16	233 568	2 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	569 692	628 718
Summa kortfristiga skulder		**1 205 543**	**37 904 405**
Summa eget kapital och skulder		**201 303 701**	**202 431 819**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	625 988	1 051 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 419 331	1 419 331
	2 045 319	**2 470 780**
Erhållen ränta	384	1 146
Erlagd ränta	−1 967 872	−2 301 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**77 831**	**170 153**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	34 399	−75 706
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	490 382	−136 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**602 612**	**−42 382**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−277 000	−163 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−277 000**	**−163 488**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	325 612	−205 870
Likvida medel vid årets början	1 206 851	1 412 720
Likvida medel vid årets slut	1 532 463	1 206 851

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 579 738	3 732 839
Hyror, lokaler	84 396	83 088
Vattenavgifter	201 122	194 380
Elavgifter	255 173	276 429
Kabel-tv-avgifter	97 572	97 572
Övriga avgifter	1 000	842
Övriga ersättningar**	42 914	38 774
Summa nettoomsättning	**4 261 915**	**4 423 924**

**I årsavgifterna ingår värme.*
*** Avser pant- och överlåtelseintäkter samt intäkter för andrahandsuthyrning.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	1 560
Summa övriga rörelseintäkter	**1 020**	**1 560**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−171 088	0
Reparationer	−58 242	−28 975
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−9 270	−9 390
Försäkringspremier	−73 872	−65 957
Kabel- och digital-TV	−100 771	−97 141
Återbäring från Riksbyggen	2 000	600
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 355	−3 114
Serviceavtal	−44 214	−25 424
Obligatoriska besiktningar	−52 406	−19 407
Bevakningskostnader	0	−1 323
Snö- och halkbekämpning	−38 599	−65 316
Drift och förbrukning, övrigt	0	−74 901
Förbrukningsinventarier	−504	0
Vatten	−159 895	−149 743
Fastighetsel	−297 923	−273 400
Uppvärmning	−310 908	−276 184
Sophantering och återvinning	−83 764	−76 056
Förvaltningsarvode drift*	−44 876	−40 869
Summa driftskostnader	**−1 445 687**	**−1 206 601**

**Avser fastighetsskötsel*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−578 078	−555 850
Lokalkostnader	−8 625	−4 375
IT-kostnader	−4 139	−6 555
Arvode, yrkesrevisorer	−22 015	−21 880
Övriga försäljningskostnader	−7 408	−6 186
Övriga förvaltningskostnader	−59 704	−42 858
Kreditupplysningar	−805	−4 864
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 333	−15 615
Kontorsmateriel	−4 802	0
Telefon och porto	−580	−4 036
Medlems- och föreningsavgifter	−1 974	−1 974
Bankkostnader	−3 115	−2 990
Övriga externa kostnader	−379	−2 509
Summa övriga externa kostnader	**−703 958**	**−669 691**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−59 023	−57 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	7 302	−2 286
Övriga personalkostnader	0	−300
Sociala kostnader	−16 250	−18 675
Summa personalkostnader	**−67 971**	**−78 411**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 419 331	−1 419 331
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 419 331**	**−1 419 331**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	400	1 102
Övriga ränteintäkter	−16	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**384**	**1 146**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 947 467	−2 298 219
Övriga räntekostnader	−1 301	−223
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 948 769**	**−2 298 442**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Byggnader	170 387 835	170 387 835
Mark	33 700 000	33 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**204 087 835**	**204 087 835**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 311 772	−1 892 441
	−3 311 772	**−1 892 441**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 419 331	−1 419 331
	−1 419 331	**−1 419 331**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 731 102**	**−3 311 772**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**199 356 733**	**200 776 063**
Varav		
Byggnader	165 656 733	167 076 063
Mark	33 700 000	33 700 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**140 927 000**	
varav byggnader	*106 705 000*	
varav mark	*34 222 000*	

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	23 500	23 500
Summa andra långfristiga fordringar	**23 500**	**23 500**

**Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening*

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 389	2 348
Momsfordringar	0	6 287
Summa övriga fordringar	**2 389**	**8 635**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 731	73 872
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 496	144 519
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 215	24 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 715	161 870
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**388 617**	**404 269**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 532 463	1 206 851
Summa kassa och bank	**1 532 463**	**1 206 851**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	55 578 140	55 855 140
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−37 170 140
Långfristig skuld vid årets slut	**55 578 140**	**18 685 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	3,86%	2025-12-30	18 499 140	−18 222 140	277 000	0
STADSHYPOTEK	3,86%	2027-12-01	18 685 000	0	0	18 685 000
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-12-30	0	18 222 140	0	18 222 140
STADSHYPOTEK	2,88%	2028-12-01	18 671 000	0	0	18 671 000
Summa			**55 855 140**	**0**	**277 000**	**55 578 140**

**Senast kända räntesatser*

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	196 420	0
Övriga skulder	137	0
Skuld för moms	−114	2 023
Skuld sociala avgifter och skatter	37 125	0
Summa övriga skulder	**233 568**	**2 023**

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	20 251
Upplupna räntekostnader	103 420	122 524
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	809
Upplupna elkostnader	35 141	33 565
Upplupna vattenavgifter	47 905	45 097
Upplupna värmekostnader	43 612	38 167
Upplupna kostnader för renhållning	15 308	9 930
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	64 452
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505	12 621
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 301	260 301
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**569 692**	**628 718**

Not 18 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	56 056 000	56 056 000

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3 med start 2026-01-01, utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-20

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektroniska signaturen.

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Andrej Marmberg Petrovic,	Leo Dajakaj,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Daniel Sjölin,	Daniel Pålsson,

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

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557573644282 Signerat A, D1, L, D2, H

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573644282

Dokument

Årsredovisning 2025 Rbf Nära
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-25 10:02:10 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-03-30 09:15:37 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Andrej (A)
andrej.marmberg@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andrej Marmberg Petrovic"
Signerade 2026-03-25 10:07:19 CET (+0100)

Daniel (D1)
daniel@fitnextlevel.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL SJÖLIN"
Signerade 2026-03-25 12:15:53 CET (+0100)

Leo (L)
leo.dajakaj@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leo Fisnik Dajakaj"
Signerade 2026-03-30 08:47:18 CEST (+0200)

Daniel (D2)
daniel.palsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL PÅLSSON"
Signerade 2026-03-30 08:39:40 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573644282

Håkan (H)
hakan.ekstrand@faktor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-03-30 09:15:37 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära
Org.nr 769638-0380

Rapport om årsredovisningen

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

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

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

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

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-25 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 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
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.

Document ID: 7d4fd6cd-72bf-4b7c-a758-7b528fdb1eb0

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Document ID: 7d4fd6cd-72bf-4b7c-a758-7b528fdb1eb0

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: 7d4fd6cd-72bf-4b7c-a758-7b528fdb1eb0

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

Document ID: 7d4fd6cd-72bf-4b7c-a758-7b528fdb1eb0

2026-03-30 07:14:40 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 86fb0dd6-fc6e-4341-932f-7b3b22dda80b

Document ID: 7d4fd6cd-72bf-4b7c-a758-7b528fdb1eb0

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära 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