Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Julrosen
Org nr: 716412-1548



Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA 2026

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Julrosen

Tid: Torsdagen den 28 maj, 2026 kl. 18:00

Plats: Föreningslokalen

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år).*
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
Hänskjuten fråga gällande ROT-projekt
t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid
ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla
ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Hållbarhetsredovisning 2025



Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Julrosen 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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 301 % till 320 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 898 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Julrosen 35 och 36 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 13 bostadshus, ett kvartershus, samt 6 garage- och förrådsbyggnader. Föreningen består av 105 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Julrosvägen 1-97, 2-114 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlaren Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	47	
4 rum och kök	38	
5 rum och kök	4	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	59	Varav 2 platser nyttjas av Brf för skötsel
Antal p-platser	34	Med motorvärmare
Antal p-platser	32	Utan motorvärmare
Antal elbilsplatser	9	

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Total tomtarea	36 479 m²
Bostäder bostadsrätt	10 048 m²
Lokaler bostadsrätt	826 m²

Årets taxeringsvärde	114 317 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 536 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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 909 tkr och planerat underhåll för 1 423 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 790 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 278 kr/år/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 81 330 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 133 tkr (809 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 191 000 kr (19 kr/m²). En lägre reservering har gjorts p g a en övergång till K3 under året 2026, då avsättningen kommer att minska i samband med uppdelning av komponenter och underhåll. På så sätt ökas inte underhållsfonden för mycket.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	**Belopp**
Installation belysning förrådslängor samt underhåll undercentral och värmesystem.	312 568
Byte ytterplåt förrådsdel av byggnad, byte ståldörrar m.m.	554 200
Underhåll garage, ommålning byte ruttna paneler, montage fasadarmaturer och strålkastare m.m.	556 241

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yassin Norton	Ordförande	2027
Annica Ramström	Sekreterare	2026
Marcus Åkerström	Vice ordförande	2026
Sune Matsson	Ledamot	2026
Marjan Bestjak	Ledamot	2027
Marina Ludvigsson	Ledamot	2027
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Lindström	Suppleant	2027
Mikael Söderman	Suppleant	2026
Qazim Nosha	Suppleant	2026, avgått 2025-08-18
Sofia Ersson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2026
Mikael Kvarnryd	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Eriksdotter	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Ramström	2026
Marcus Åkerström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 2025-02-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 722 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

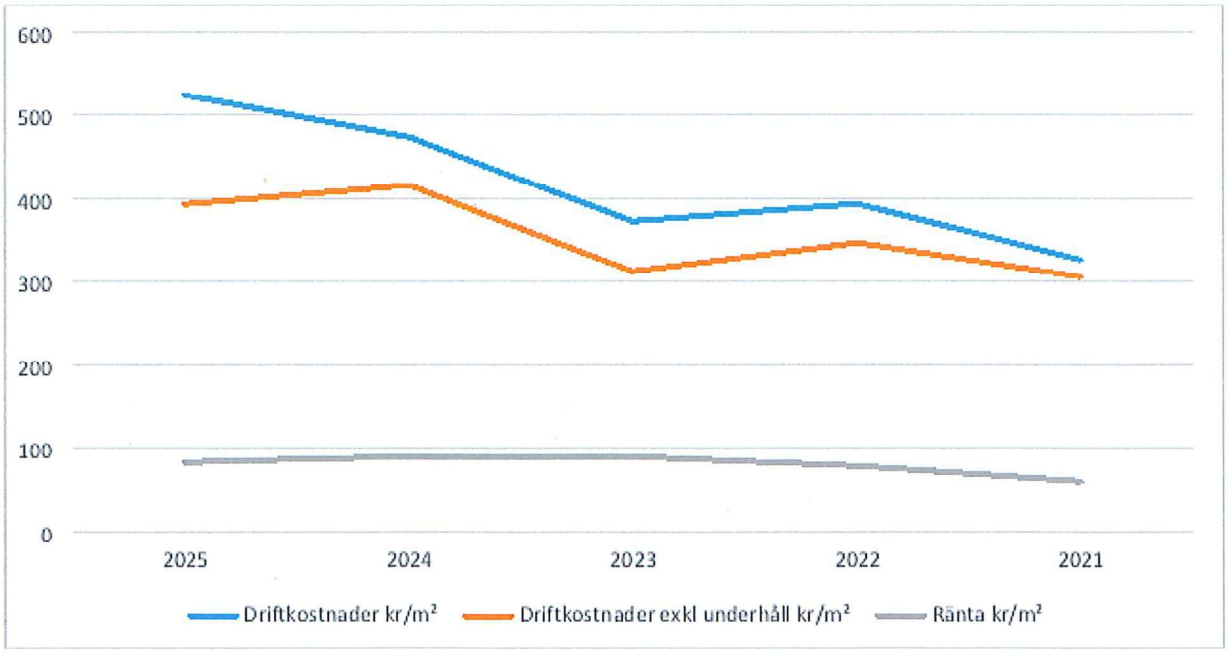
Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 873	8 155	7 731	7 471	7 322
Rörelsens intäkter	9 252	8 231	7 843	8 083	7 660
Resultat efter finansiella poster*	1 003	448	1 270	834	1 418
Årets resultat	1 003	448	1 270	834	1 418
Resultat exkl avskrivningar	1 898	1 330	2 165	1 718	2 296
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 707	−1 505	165	−282	796
Balansomslutning	52 728	52 386	53 783	57 643	57 556
Årets kassaflöde	956	162	−2 525	39	1 883
Soliditet %*	1	−1	−1	−4	−5
Likviditet %	108	66	113	81	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	93	87	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,3	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	770	706	671	650	637
Driftkostnader kr/kvm	524	474	372	393	325
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	415	306	347	306
Energikostnad kr/kvm*	174	168	151	145	142
Underhållsfond kr/kvm	620	733	531	407	269
Reservering till underhållsfond kr/kvm	18	261	184	184	138
Sparande kr/kvm*	305	181	259	204	230
Ränta kr/kvm	82	90	90	78	58
Skuldsättning kr/kvm*	4 613	4 696	5 270	5 355	5 430
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 613	4 696	4 870	5 355	5 430
Räntekänslighet %*	6,0	6,7	7,2	8,2	8,5

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

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.

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 944 939	7 973 709	−10 721 783	447 721
Disposition enl. årsstämmobeslut			447 721	−447 721
Reservering underhållsfond		191 000	−191 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 423 009	1 423 009	
Årets resultat				1 002 559
Vid årets slut	**1 944 939**	**6 741 700**	**−9 042 053**	**1 002 559**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−10 274 062
Årets resultat	1 002 559
Årets fondreservering enligt stadgarna	−191 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 423 009
Summa	**−8 039 494**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 8 039 494**

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

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 872 580	8 154 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 635	76 775
Summa rörelseintäkter		**9 252 215**	**8 231 279**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 703 115	−5 150 702
Övriga externa kostnader	Not 5	−698 215	−693 076
Personalkostnader	Not 6	−178 429	−259 319
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−895 137	−882 499
Summa rörelsekostnader		**−7 474 896**	**−6 985 595**
Rörelseresultat		**1 777 319**	**1 245 684**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	112 082	181 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−886 842	−979 479
Summa finansiella poster		**−774 760**	**−797 963**
Resultat efter finansiella poster		**1 002 559**	**447 721**
Årets resultat		**1 002 559**	**447 721**

Dokument-ID 092221155575774426 72 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 503 612	44 381 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	169 143	186 141
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 672 755**	**44 567 892**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**57 000**	**57 000**
Summa anläggningstillgångar		**43 729 755**	**44 624 892**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	16	440
Övriga fordringar	Not 14	322 188	234 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	584 659	390 652
Summa kortfristiga fordringar		**906 863**	**625 740**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 091 613	7 135 469
Summa kassa och bank		**8 091 613**	**7 135 469**
Summa omsättningstillgångar		**8 998 476**	**7 761 210**
Summa tillgångar		**52 728 231**	**52 386 102**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 944 939	1 944 939
Fond för yttre underhåll		6 741 700	7 973 709
Summa bundet eget kapital		**8 686 639**	**9 918 648**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 042 052	−10 721 783
Årets resultat		1 002 559	447 721
Summa fritt eget kapital		**−8 039 493**	**−10 274 061**
Summa eget kapital		**647 146**	**−355 413**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	43 777 425	41 291 728
Summa långfristiga skulder		**43 777 425**	**41 291 728**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 383 212	9 772 756
Förskott från kunder	Not 18	355	0
Leverantörsskulder	Not 19	545 904	496 841
Övriga skulder	Not 20	97 721	11 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 276 468	1 168 315
Summa kortfristiga skulder		**8 303 660**	**11 449 787**
Summa eget kapital och skulder		**52 728 231**	**52 386 102**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 777 319	1 245 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	895 137	882 499
	2 672 456	**2 128 183**
Erhållen ränta	112 082	181 516
Erlagd ränta	−886 842	−991 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 897 696**	**1 318 688**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−281 123	676 391
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	243 418	53 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 859 991**	**2 048 994**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−903 847	−1 887 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−903 847**	**−1 887 248**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	956 144	161 746
Likvida medel vid årets början	7 135 469	6 973 724
Likvida medel vid årets slut	8 091 613	7 135 469

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

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	50
Standardförbättringar	Linjär	30
Laddstolpar	Linjär	12,5

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	7 253 125	6 644 082
Hyror, garage	307 800	307 800
Hyror, p-platser	186 000	185 792
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−25 368	−19 455
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−16 600	−22 484
Bränsleavgifter, bostäder	954 654	955 964
Elavgifter	17 932	6 199
Kabel-tv-avgifter	162 540	67 725
Övriga ersättningar	32 502	28 878
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	4
Summa nettoomsättning	**8 872 580**	**8 154 505**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 672	−17 500
Försäkringsersättningar	373 963	94 275
Summa övriga rörelseintäkter	**379 635**	**76 775**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−1 423 009	−635 291
Reparationer	−908 652	−1 430 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−208 190	−196 510
Försäkringspremier	−199 439	−178 068
Kabel- och digital-TV, Gruppanslutning av Internet	−222 800	−127 958
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Serviceavtal	−202 413	−156 095
Obligatoriska besiktningar	−159 019	0
Bevakningskostnader	−11 310	−10 275
Snö- och halkbekämpning	−144 267	−243 765
Förbrukningsinventarier	−3 425	−9 301
Fordons- och maskinkostnader	−740	−646
Vatten	−407 468	−362 067
Fastighetsel	−194 181	−230 287
Uppvärmning	−1 289 196	−1 229 811
Sophantering och återvinning	−247 125	−240 067
Förvaltningsarvode drift	−84 481	−101 137
Summa driftskostnader	**−5 703 115**	**−5 150 702**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−561 188	−532 129
IT-kostnader	−14 019	−9 674
Arvode, yrkesrevisorer	−32 500	−39 250
Övriga förvaltningskostnader	−33 495	−33 277
Kreditupplysningar	−1 950	−3 903
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−25 858	−27 884
Kontorsmateriel	−9 188	−16 800
Telefon och porto	−4 304	−5 136
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−20
Medlems- och föreningsavgifter	−8 400	−8 400
Bankkostnader	−6 113	−6 453
Övriga externa kostnader	−1 200	−10 150
Summa övriga externa kostnader	**−698 215**	**−693 076**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−1 550	−116 950
Sammanträdesarvoden	−62 760	−77 165
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−75 850	−13 350
Sociala kostnader	−38 269	−51 854
Summa personalkostnader	**−178 429**	**−259 319**

Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−849 872	−849 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	−28 268	−28 268
Avskrivning Installationer	−16 997	−4 359
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−895 137**	**−882 499**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	109 296	170 619
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	63
Övriga ränteintäkter	2 786	10 834
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**112 082**	**181 516**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−886 842	−979 479
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−886 842**	**−979 479**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 043 166	45 043 166
Mark	24 000 000	24 000 000
Tillkommande utgifter	848 050	848 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**69 891 216**	**69 891 216**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−24 944 113	−24 094 242
Tillkommande utgifter	−565 351	−537 082
	−25 509 464	**−24 631 324**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−849 872	−849 871
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−28 268	−28 268
	−878 140	**−878 139**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−26 387 604**	**−25 509 463**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**43 503 612**	**44 381 752**
Varav		
Byggnader	19 249 181	20 099 053
Mark	24 000 000	24 000 000
Tillkommande utgifter	254 431	282 699
Taxeringsvärden		
Bostäder	111 600 000	90 000 000
Lokaler	2 717 000	2 536 000
Totalt taxeringsvärde	**114 317 000**	**92 536 000**
varav byggnader	*90 236 000*	*71 161 000*
varav mark	*24 081 000*	*21 375 000*

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 744	9 744
Installationer	213 750	213 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**223 494**	**223 494**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−9 744	−9 744
Installationer	−27 610	−23 250
	−37 354	**−32 994**
Årets avskrivningar		
Installationer	−16 997	−4 359
	−16 997	**−4 359**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−9 744	−9 744
Installationer	−44 607	−27 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−54 351**	**−37 353**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**169 143**	**186 141**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	169 143	186 141

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	**57 000**	**57 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16	440
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**16**	**440**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	60 342	72 022
Skattekonto	261 846	162 626
Summa övriga fordringar	**322 188**	**234 648**

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	67 137	0
Förutbetalda försäkringspremier	212 511	199 439
Förutbetalda driftkostnader	3 323	2 828
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 016	133 031
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 321	55 354
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 351	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**584 659**	**390 652**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	8 062	4 923 024
Transaktionskonto	3 134 751	2 212 445
Summa kassa och bank	**3 142 813**	**7 135 469**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	50 160 637	51 064 484
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−745 212	−904 006
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 638 000	−8 868 750
Långfristig skuld vid årets slut	**43 777 425**	**41 291 728**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2028-12-01	9 143 750,00	0,00	275 000,00	8 868 750,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-01	4 361 000,00	0,00	48 000,00	4 313 000,00
SWEDBANK	2,84%	2026-10-23	1 425 000,00	0,00	100 000,00	1 325 000,00
SWEDBANK	1,38%	2027-01-25	4 720 326,00	0,00	173 203,00	4 547 123,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2027-12-01	2 232 178,00	0,00	67 644,00	2 164 534,00
SWEDBANK	1,42%	2028-01-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,18%	2029-01-25	2 902 230,00	0,00	0,00	2 902 230,00
SWEDBANK	1,48%	2031-11-25	23 280 000,00	0,00	240 000,00	23 040 000,00
Summa			**51 064 484,00**	**0,00**	**903 847,00**	**50 160 637,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 745 212 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 840 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken och Swedbank lån om 4 313 000 kr och 1 325 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Not 18 Förskott från kunder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	355	0
Summa förskott från kunder	**355**	**0**

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	198 997	496 841
Ej reskontraförda leverantörsskulder	346 907	0
Summa leverantörsskulder	**545 904**	**496 841**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	87 477	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 164	9 430
Skuld för moms	5 080	2 445
Summa övriga skulder	**97 721**	**11 875**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 732	55 000
Upplupna räntekostnader	50 324	57 458
Upplupna driftskostnader	23 939	38 308
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 594	86 584
Upplupna elkostnader	20 122	30 943
Upplupna vattenavgifter	35 136	30 792
Upplupna värmekostnader	140 426	142 842
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	167 250	195 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	751 945	497 864
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 276 468**	**1 168 315**

Not 22 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	84 164 000	84 164 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den: 7 maj 2026

Västerås, årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Yassin Norton

Annica Ramström

Marcus Åkerström

Marina Ludvigsson

Sune Matsson

Marjan Bestjak

Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Mikael Kvarnryd
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577442672 Signerat YK, SM, ML, MB, AR, MÅ, SO, MK, SP

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577442672

Dokument

Årsredovisning 219029 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-07 09:28:51 CEST (+0200) av Maryam Shirkhan (MS)
Färdigställt 2026-05-10 15:53:37 CEST (+0200)

Initierare

Maryam Shirkhan (MS)
Riksbyggen
maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signerare

Yassin Koleilat (YK)
Brf Julrosen
yassin.norton@icloud.com
Signerade 2026-05-07 10:24:25 CEST (+0200)

Sune Mattsson (SM)
Brf Julrosen
ernfridmattsson@gmail.com
Signerade 2026-05-07 10:27:53 CEST (+0200)

Marina Ludvigsson (ML)
Brf Julrosen
mludv.73@gmail.com
Signerade 2026-05-07 16:09:02 CEST (+0200)

Marjan Bestjak (MB)
Brf Julrosen
marjan@home.se
Signerade 2026-05-07 18:20:30 CEST (+0200)

Annica Ramström (AR)
Brf Julrosen
annica68.ramstrom@hotmail.se
Signerade 2026-05-07 10:21:03 CEST (+0200)

Marcus Åkerström (MÅ)
Brf Julrosen
marcus.akerstrom@yahoo.com
Signerade 2026-05-07 10:12:11 CEST (+0200)

Sundlin Ove (SO)
Riksbyggen
ove.sundlin@riksbyggen.se
Signerade 2026-05-07 10:02:02 CEST (+0200)

Mikael Kvarnryd (MK)
Brf Julrosen
mikaelkvarnryd1@gmail.com
Signerade 2026-05-10 09:43:09 CEST (+0200)

Sandra Palmblad (SP)
Ernst & Young AB
sandra.palmblad@se.ey.com
Signerade 2026-05-10 15:53:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577442672

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 Julrosen, org.nr 716412-1548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: HA6AT-E0T09-M7XL9-34O7X-GQPGS-EIXPM

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som anges av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor

Mikael Kvarnryd
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: HA6AT-E0T09-M7XL9-34O7X-GQPGS-EIXPM

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL KVARNRYD
Förtroendevald revisor
Serienummer: bcad6b56e2a21f[...]5b61811220e33
IP: 213.112.xxx.xxx
2026-05-07 10:56:15 UTC

Sandra Paulina Palmblad
Auktoriserad revisor
Serienummer: 4137b06ec2c34a[...]8d00be02677f9
IP: 87.58.xxx.xxx
2026-05-10 13:54:06 UTC

Penneo dokumentnyckel: HA6AT-E0T09-M7XL9-34O7X-GQPGS-EIXPM

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 BRF Julrosen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Julrosen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet