

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stallvägen
Org nr: 716406-3310

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stallvägen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 051 963 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-02.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningar. Dessa har ökat efter övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader, fastighetsavgift och vattenavgift. Räntekostnaderna har minskat, tack vare omsatta lån till lägre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 102% till 141%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 389 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malen 1:233 i Båstads Kommun med därpå uppförda 65 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stallvägen 1-71 i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	43
4 rum och kök	15

Garage ingår i köp av bostadsrätt

Total tomtarea	32 856 m ²
Total bostadsarea	5 870 m ²

Årets taxeringsvärde	96 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 794 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Bjäre Kraft AB	El/Bredband/TV/fiber

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 278 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast sommaren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 362 tkr per år (62 kr/ m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån samt avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak (algbehandling)	2013	Även mossborttagning
Fasader och balkonger	2015	Byte av träpaneler och balkongunderhåll
Markytor	2019	Underhåll av trapporna
Fasader	2019-2022	Målning och plåtarbete fasader, fönsterbyte vid behov m.m.
Ventilationsåtgärder	2020-2021	Kanalrensning/injustering ventilation
Dränering	2020-2022	Dränering mark samt upprustning befintlig lekplats
Underhåll	2022	Ny trappa
Installationer	2023	Spolning avlopp/brunnar, montage ventiler i el-centraler
Fasader	2023-2024	Panelbyte fortlöpande vid behov samt balkongunderhåll

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson	Ordförande	2025
Ann-Margret Kjellberg	Sekreterare	2025
Maria Persson	Vice ordförande	2026
Bodil Kristiansson	Kassör	2026
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jeanette Viebke	Suppleant	2025
Marianne Ankarklint	Suppleant	2025
Ulf Wreifält	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2025
Christina Nordh	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Karin Rosenkvist	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Kent Larsson (sammankallande)	2025	
Christel Karlsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra "Stallet" en gemensamhetslokal som kan användas både för övernattning och medlemsaktiviteter. Det finns en trivselgrupp som anordnar bl.a. bingo och ibland luncher där alla medlemmar bjuds in att delta. Där finns böcker skänkta av medlemmar till utlåning. I lokalen finns även en TV så intresserade medlemmar kan träffas för att gemensamt se begivenheter på TV.

Varje vår och höst arrangeras städdagar av gemensamma ytor i området. Allt sker på frivillig bas men det skapar gemenskap för de medlemmar som deltar och brukar avslutas med grillning m.m. På så sätt hålls också kostnaderna nere för skötseln.

För att alla medlemmar ska hållas informerade om allt viktigt som sker i föreningen skrivs ett nyhetsblad vid behov, ca 7-10 nummer/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år.

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har släp, cyklar och en del trädgårdsredskap för utlåning till medlemmarna samt lätta fällbara bord vid festligheter.



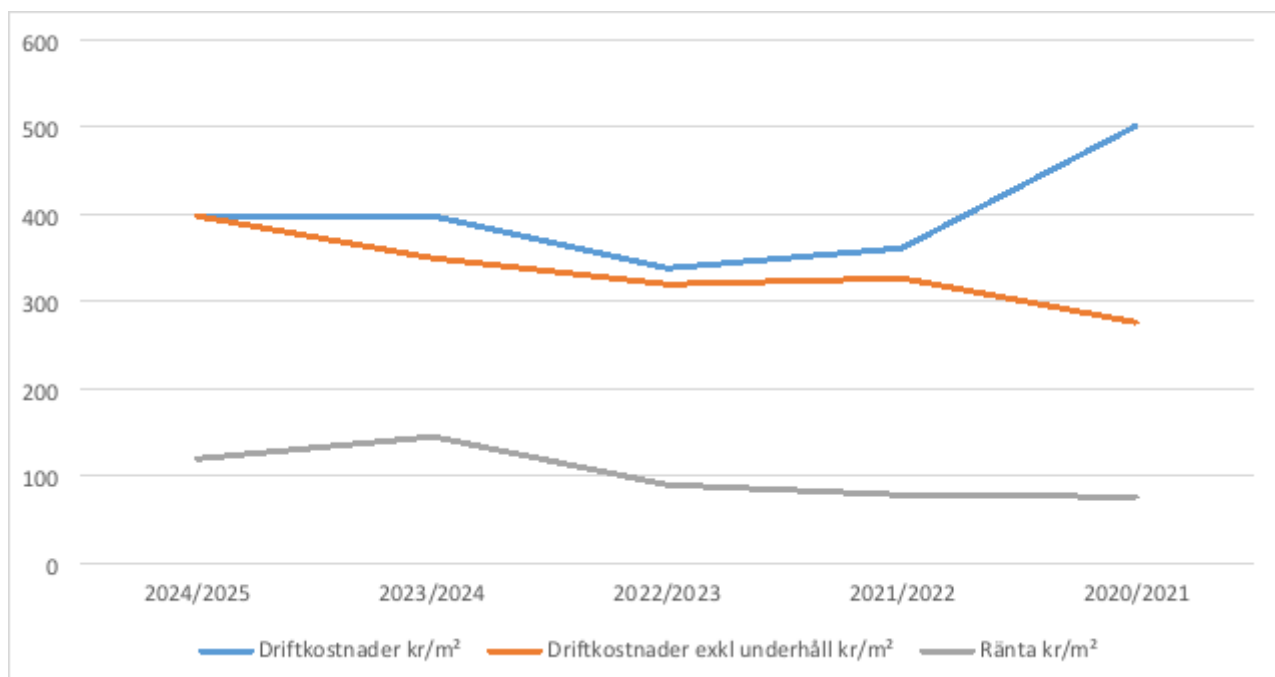
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 837	4 599	4 374	4 293	4 230
Resultat efter finansiella poster*	-32	528	972	971	-39
Balansomslutning	41 465	42 278	43 564	43 501	45 337
Årets kassaflöde	582	-764	623	-1 322	-633
Soliditet %*	31	31	28	26	23
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	141	102	152	106	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	34	6	12	106	186
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	100	96	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	781	744	729	718
Driftkostnader kr/kvm	398	396	338	360	499
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	349	318	326	276
Energikostnad kr/kvm*	112	104	84	74	63
Underhållsfond kr/kvm	815	754	490	269	132
Reservering till underhållsfond kr/kvm	62	311	241	170	136
Sparande kr/kvm*	237	226	273	287	305
Ränta kr/kvm	119	144	89	77	75
Skuldsättning kr/kvm*	4 745	4 881	5 188	5 324	5 793
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 745	4 881	5 188	5 324	5 793
Räntekänslighet %*	5,8	6,3	7,0	7,3	8,1

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 32 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror till största delen på att föreningen under verksamhetsåret ändrat sitt redovisningsregelverk till K3 enligt Bokföringsnämndens nya riktlinjer för bostadsrättsföreningar. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och har i senaste budgetarbetet beslutat att höja årsavgiften med 3%. Styrelsen ser också kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 585 002	4 424 486	2 388 554	528 462
Disposition enl. årsstämmobeslut			528 462	−528 462
Reservering underhållsfond		362 000	−362 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				−32 117
Vid årets slut	5 585 002	4 786 486	2 555 016	−32 117

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	2 917 015
Årets resultat	−32 117
Årets fondreservering enligt stadgarna	−362 000
Summa	2 522 899

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 522 899
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 837 309	4 598 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 891	300
Summa		4 846 200	4 599 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 337 440	-2 324 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 524	-249 088
Personalkostnader	Not 6	-156 606	-151 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 421 615	-517 051
Summa rörelsekostnader		-4 193 185	-3 242 665
Rörelseresultat		653 015	1 356 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 242	20 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-701 374	-848 574
Summa finansiella poster		-685 132	-827 893
Resultat efter finansiella poster		-32 117	528 462
Årets resultat		-32 117	528 462



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 231 624	40 653 239
Summa materiella anläggningstillgångar		39 231 624	40 653 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	97 500	97 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 500	97 500
Summa anläggningstillgångar		39 329 124	40 750 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	11 930	0
Övriga fordringar	Not 13	7 102	4 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	213 556	201 230
Summa kortfristiga fordringar		232 588	205 983
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 903 395	1 321 511
Summa kassa och bank		1 903 395	1 321 511
Summa omsättningstillgångar		2 135 983	1 527 494
Summa tillgångar		41 465 108	42 278 233



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 585 002	5 585 002
Fond för yttre underhåll	4 786 486	4 424 486
Summa bundet eget kapital	10 371 488	10 009 488
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 555 015	2 388 554
Årets resultat	-32 117	528 462
Summa fritt eget kapital	2 522 899	2 917 015
Summa eget kapital	12 894 387	12 926 503
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 315 640
Summa långfristiga skulder		22 315 640
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 537 500
Leverantörsskulder	Not 17	114 770
Skatteskulder	Not 18	70 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	532 198
Summa kortfristiga skulder		6 255 081
Summa eget kapital och skulder	41 465 108	42 278 233



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	653 015	1 356 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 421 615	517 051
	2 074 630	1 873 406
Erhållen ränta	18 812	22 628
Erlagd ränta	-717 853	-771 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 375 589	1 124 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 175	3 064
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	35 470	-91 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 884	1 035 899
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	581 884	-764 101
Likvida medel vid årets början	1 321 511	2 085 612
Likvida medel vid årets slut	1 903 395	1 321 511
Kassa och Bank BR	1 903 395	1 321 511



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	12
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	27
Byggnad elinstallationer	Linjär	42
Byggnad fasad	Linjär	17
Byggnad fönster	Linjär	14
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	147
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	17
Byggnad värmesystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 812 540	4 583 304
Övriga ersättningar (pantförskrivn/ överlåtelseavg/andrahandsuthyrning)	24 781	15 423
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-7
Summa nettoomsättning	4 837 309	4 598 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter (vidarefakturerings)	8 891	300
Summa övriga rörelseintäkter	8 891	300

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-278 410
Reparationer	-277 584	-135 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-652 227	-619 125
Försäkringspremier	-122 426	-107 058
Fiber/TV	-100 621	-101 314
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Obligatoriska besiktningar (OVK ventilationskontroll, lekplats)	-88 317	-2 906
Snö- och halkbekämpning	-29 800	-54 138
Statuskontroll	-34 357	-30 656
Förbrukningsinventarier	-3 370	-2 344
Fordons- och maskinkostnader (släpvagn)	-62	-511
Vatten	-630 626	-580 028
Fastighetsel	-27 155	-29 427
Sophantering och återvinning	-107 392	-163 130
Förvaltningsarvode drift	-265 005	-221 112
Summa driftskostnader	-2 337 440	-2 324 790

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-187 150	-178 003
IT-kostnader (hemsidan, domänavgift)	-7 342	-14 661
Arvode, yrkesrevisorer	-15 038	-14 188
Övriga försäljningskostnader (andrahandsuthyrning)	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader (stämma, övergång till K3, städdag mm)	-23 372	-3 964
Kreditupplysningar	-3 118	-2 028
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 206	-15 207
Representation	-900	-2 866
Kontorsmateriel (årsredovisningar, stadgar, bläckpatroner, papper)	-13 116	-9 734
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-4 225	-4 225
Bankkostnader	-3 058	-3 181
Summa övriga externa kostnader	-277 524	-249 088

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-26 320	-10 528
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-29 000	-41 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Övriga personalkostnader (utbildning)	-9 900	-7 900
Sociala kostnader	-19 386	-18 808
Summa personalkostnader	-156 606	-151 736

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 421 615	-517 051
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 421 615	-517 051

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 856	20 431
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	0
Övriga ränteintäkter	249	250
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 242	20 681

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-701 374	-848 063
Övriga räntekostnader	0	-511
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-701 374	-848 574

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	53 959 120	53 959 120
Mark	9 066 000	9 066 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 025 120	63 025 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 371 881	-21 854 830
	-22 371 881	-21 854 830
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 421 615	-517 051
	-1 421 615	-517 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 793 496	-22 371 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 231 624	40 653 239
Varav		
Byggnader	30 165 624	31 587 239
Mark	9 066 000	9 066 000
Taxeringsvärden		
Småhus	96 794 000	96 794 000
Totalt taxeringsvärde	96 794 000	96 794 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 464 000</i>	<i>52 464 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 330 000</i>	<i>44 330 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	97 500	97 500
<i>195 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 930	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 930	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 677	1 428
Andra kortfristiga fordringar	5 425	3 325
Summa övriga fordringar	7 102	4 753

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 261	12 831
Förutbetalda försäkringspremier	42 320	37 786
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 557	137 932
Förutbetald fiber-TV-avgift	8 385	8 386
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 033	4 295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 556	201 230

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 082 557	564 131
Transaktionskonto	815 838	752 380
Summa kassa och bank	1 903 395	1 321 511

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	27 853 140	28 653 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–400 000	–400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–5 137 500	–23 515 640
Långfristig skuld vid årets slut	22 315 640	5 137 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,44%	2024-09-01	7 115 640,00	–7 065 640,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2024-10-30	4 000 000,00	–4 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-07-30	12 000 000,00	–11 800 000,00	200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-06-30	5 537 500,00	0,00	400 000,00	5 137 500,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2026-09-01	0,00	7 065 640,00	150 000,00	6 915 640,00
STADSHYPOTEK	2,63%	2027-06-30	0,00	5 900 000,00	0,00	5 900 000,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2027-10-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2028-06-30	0,00	5 900 000,00	0,00	5 900 000,00
Summa			28 653 140,00	0,00	800 000,00	27 853 140,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 5 137 500 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	114 770	110 958
Summa leverantörsskulder	114 770	110 958

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	70 613	37 511
Summa skatteskulder	70 613	37 511

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	14 448	7 616
Upplupna sociala avgifter	2 795	1 580
Upplupna räntekostnader	122 849	139 328
Upplupna elkostnader	1 093	981
Upplupna kostnader för renhållning	3 288	9 480
Upplupna styrelsearvoden	7 750	4 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188	8 458
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	379 787	377 928
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 198	550 121

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	57 980 000	57 980 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 14 oktober 2025

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Håkan Nilsson
Ordförande

Ann-Margret Kjellberg
Ledamot

Maria Persson,
Ledamot

Bodil Kristiansson
Ledamot

Ingrid Gustavsson
Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Christina Nordh
Förtroendevald revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Document ID 09222115557559801525

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Stallvägen
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-10-15 11:15:21 CEST (+0200) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-10-17 12:12:13 CEST (+0200)

Signerare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID GUSTAVSSON"
Signerade 2025-10-15 11:17:28 CEST (+0200)

Håkan Nilsson (HN)
396.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Håkan Nilsson"
Signerade 2025-10-15 12:18:28 CEST (+0200)

Ann-Margret Kjellberg (AK)
anne.kjellberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN ANN-MARGRET KJELLBERG"
Signerade 2025-10-15 11:47:52 CEST (+0200)

Maria Persson (MP)
marper1@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA KATARINA PERSSON"
Signerade 2025-10-15 13:21:14 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559801525

Bodil Kristiansson (BK)
bodilk.minta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BODIL KRISTIANSSON"
Signerade 2025-10-15 11:17:10 CEST (+0200)

Christina Nordh (CN)
nordhknut@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA NORDH"
Signerade 2025-10-15 22:15:55 CEST (+0200)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH NILSSON"
Signerade 2025-10-17 11:58:41 CEST (+0200)

Joakim Paulson (JP)
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PAULSON"
Signerade 2025-10-17 12:12:13 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 Stallvägen
Org.nr. 716406-3310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 augusti 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Stallvägen för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulsson
Auktoriserad revisor

Christina Nordh
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-17 11:57:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7c553aa9e7b841a7865526e5b6f48898

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-17 11:58:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6bdac37573464efab80043b2803b4179

Underskrift 3

Namn: Christina Nordh
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-17 19:15:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: bedc7b3b88a34109bcface716d34392b

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 Stallvägen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stallvägen 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

