

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

RB BRF Lindblomman
Org nr: 7356000815



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.

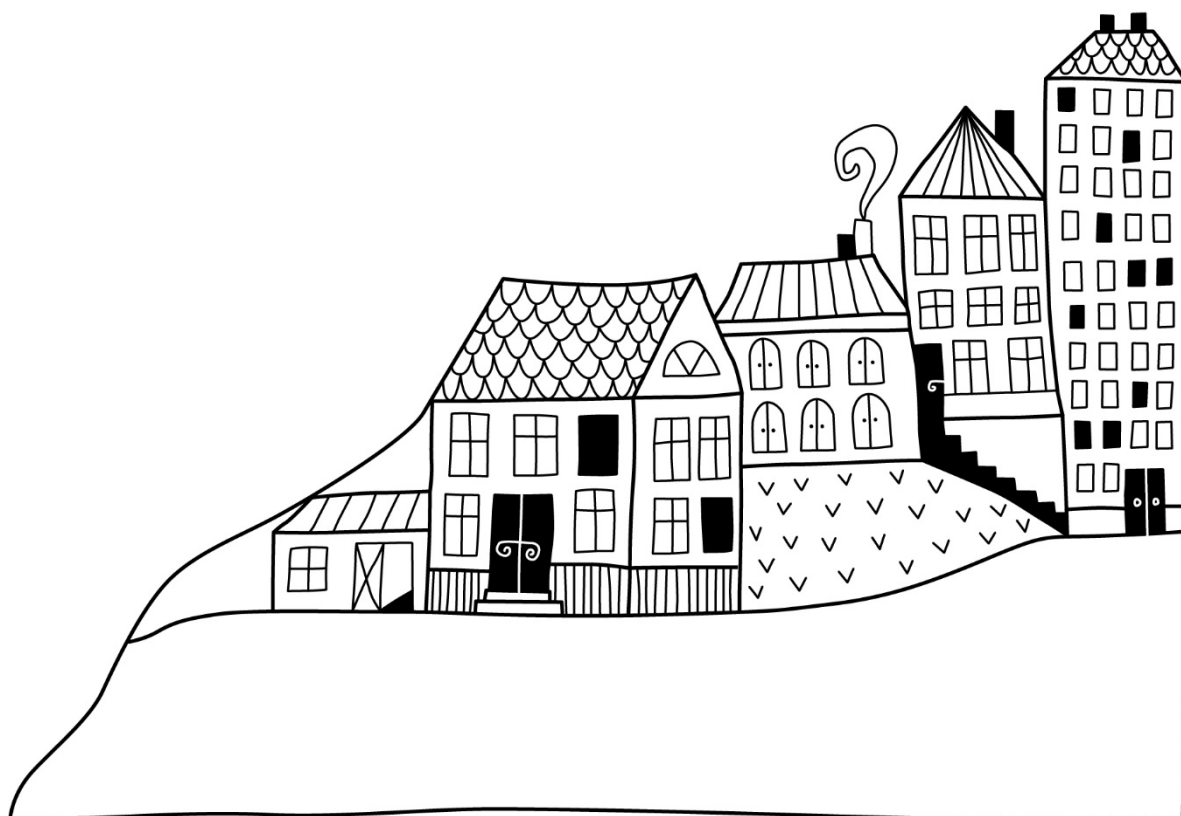
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lindblomman får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registerades 1962-01-20.

Ekonomiska planen registrerades 1965-08-06.

Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-03.

Föreningen har sitt säte i Ronneby kommun.

Årets resultat är bättre än föregående verksamhetsårfrämst tack vare lägre kostnader för underhåll.

Föregående år lyfte föreningen nya lån och därmed nya pantbrev vilket påverkade resultatet negativt. Några nya lån har inte lyfts under detta verksamhetsår. Räntekostnaderna har sjunkit under året till följd av att föreningen amorterar på befintliga lån samt att lån lagts om till lägre ränta.

Driftskostnader för fastighetsel, fjärrvärme och vatten har ökat med ca 3% mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 163% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 793 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 764 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjölaren 2 i Ronneby Kommun.

På fastigheterna finns 5 byggnader med 101 lägenheter samt 2 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1963-64.

Fastigheternas adress är Lindblomsvägen 2, 4, 6 och 8 i Ronneby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 r.o.k.	35
2 r.o.k.	36
3 r.o.k.	27
4 r.o.k.	3
Summa	101

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Lokaler	2
P-platser	85
MC-platser	4

Total tomtarea 16 627 m²

Total bostadsarea 6 029 m²

Total lokalarea 55 m²

Årets taxeringsvärde 46 412 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 412 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,39 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. 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
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ronneby Miljö & Teknik	Fjärrvärme, vatten, elnät och sophantering
Enkla Elbolaget AB	Elhandel
Telia	Internet

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 125 tkr och planerat underhåll för 186 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt årlig underhållskostnad på 1 061 tkr per år, de närmsta 30 åren. Det motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 056 tkr (175 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2008
Takreovering	2010
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Plattsättning	2018
Nedgrävning elkabel	2018
Byte portlås	2018
Relining av avlopp	2020-2021
Gemensamma utrymmen	2021-2022
Installationer	2021-2022
Huskropp utvändigt	2021-2022
Ombyggnad av fjärrvärmecentralen	2022-2023
Installationer	2023-2024
Grävning	2023-2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning balkonger	41 263
Underhållsspolning	144 531

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hallberg	Ordförande	2027
Ingrid Gustafsson	Sekreterare	2026
Malin Rönbeck	Vice ordförande	2027
Karl Majlinger	Ledamot	2026
Viktor Rundgren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Grönqvist	Suppleant	2026
Hanna Andersson	Suppleant	2026
Peder Sköld	Suppleant	2026
Tommy Olsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Anders Sjöholm	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sofia Månsdotter		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hans Holmberg		
Marcus Rönbeck		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2% from 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 829 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

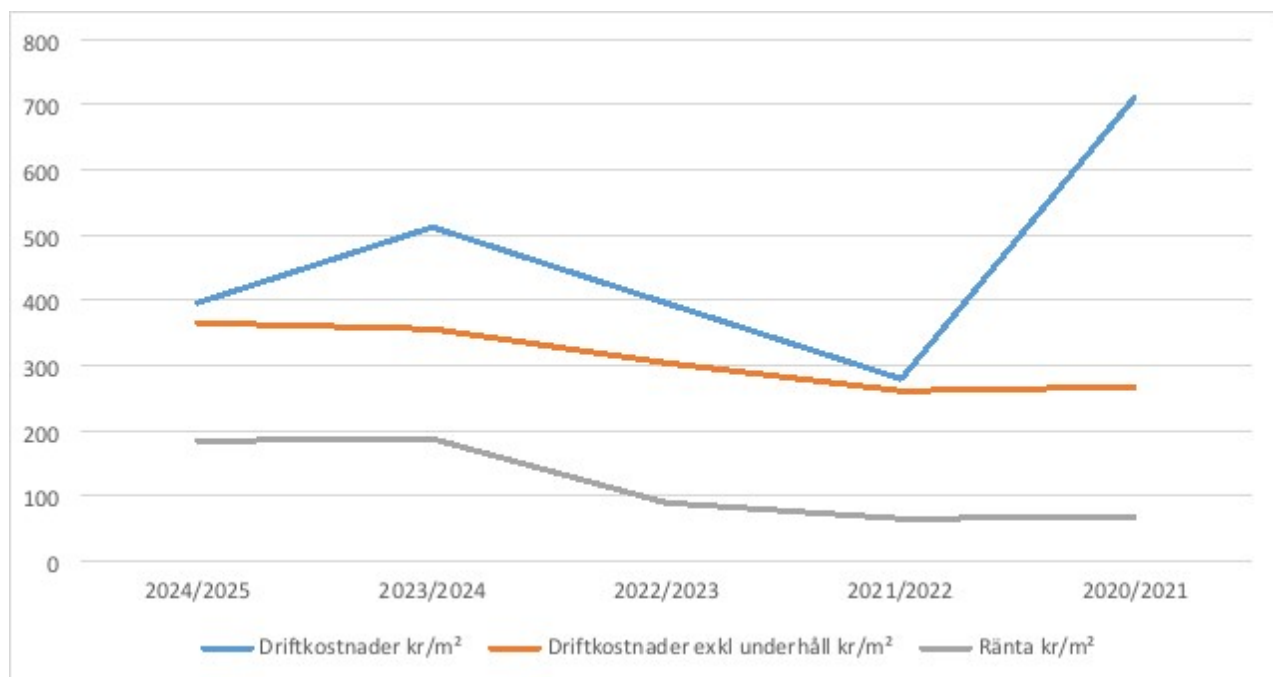


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 348	4 254	3 847	3 847	3 847
Resultat efter finansiella poster*	-30	-1 500	-171	563	-1 987
Resultat exkl avskrivningar	764	-844	532	1 272	-1 277
Balansomslutning	40 696	41 101	28 355	27 378	27 000
Årets kassaflöde	399	-1 329	147	813	306
Soliditet %*	21	10	14	16	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	96	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	782	715	679	679
Driftkostnader kr/kvm	395	511	394	280	710
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	364	356	302	260	265
Energikostnad kr/kvm*	216	209	170	167	163
Underhållsfond kr/kvm	172	29	69	67	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	173	115	161	87	87
Sparande kr/kvm*	156	16	180	229	235
Skuldsättning kr/kvm*	5 037	5 816	3 494	3 572	3 649
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 115	5 906	3 548	3 627	3 706
Räntekänslighet %*	5,9	7,6	5,0	5,3	5,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	431 009	1 500 000	176 143	3 429 045	-1 383 478
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 383 478	1 383 478
Reservering underhållsfond			1 056 000	-1 056 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-185 794	185 794	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	4 405 968			
Årets resultat					-29 592
Vid årets slut	431 009	5 905 968	1 046 349	1 175 361	-29 592

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 045 567
Årets resultat	-29 592
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 056 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 794
Summa	1 145 768

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 145 768**

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	5 347 708	4 829 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 128	42 216
Summa rörelseintäkter		5 380 836	4 871 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 405 005	-3 076 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 028 300	-1 077 954
Personalkostnader	Not 6	-100 838	-75 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-793 137	-656 157
Summa rörelsekostnader		-4 327 279	-4 886 300
Rörelseresultat		1 053 556	-14 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 193	58 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 342	-1 426 587
Summa finansiella poster		-1 083 148	-1 368 489
Resultat efter finansiella poster		-29 592	-1 383 478
Årets resultat		-29 592	-1 383 478



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	34 471 448	35 215 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	241 308	290 387
Summa materiella anläggningstillgångar		34 712 756	35 505 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening		2 271 000	2 271 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 271 000	2 271 000
Summa anläggningstillgångar		36 983 756	37 776 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		140	170
Övriga fordringar		54 680	53 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	201 286	212 588
Summa kortfristiga fordringar		256 106	266 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 456 578	3 057 875
Summa kassa och bank		3 456 578	3 057 875
Summa omsättningstillgångar		3 712 683	3 324 511
Summa tillgångar		40 696 439	41 101 403

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 336 977	1 931 009
Reservfond		68 129	68 129
Fond för yttre underhåll		1 046 349	176 143
Summa bundet eget kapital		7 451 455	2 175 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 175 360	3 429 045
Årets resultat		-29 592	-1 383 478
Summa fritt eget kapital		1 145 768	2 045 567
Summa eget kapital		8 597 223	4 220 847
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 646 657	15 402 402
Summa långfristiga skulder		20 646 657	15 402 402
Kortfristiga skulder			
Amortering	Not 10	579 652	621 452
Lån för ränteomskrivning	Not 10	9 481 204	19 432 861
Leverantörsskulder		180 091	166 007
Övriga skulder		497 940	515 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	713 672	742 075
Summa kortfristiga skulder		11 452 559	21 478 154
Summa eget kapital och skulder		40 696 439	41 101 403



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 053 556	-14 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 137	656 157
Erhållen ränta	37 193	58 097
Erlagd ränta	-1 120 342	-1 426 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 544	-727 322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	10 530	205 883
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-32 138	1 528 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 937	-2 049 807
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-16 437 518
Investeringar i pågående byggnation	0	1 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 937 518
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 749 202	-546 789
Upptagna lån	0	14 705 000
Återbetalning av lån vid refinansiering	-19 432 861	-7 364 250
Upptagande av nya lån vid refinansiering	19 432 861	7 364 250
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	4 405 968	1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 234	15 658 211
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	398 703	-1 329 115
Likvida medel vid årets början	3 057 875	4 386 989
Likvida medel vid årets slut	3 456 578	3 057 875
Kassa och Bank BR	3 456 578	3 057 875

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 aviserar 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	10-50
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark 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	4 706 591	4 193 697
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–53 363	–53 364
Hyror, lokaler	20 954	37 921
Hyror, p-platser	100 710	102 960
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	2 780	–19 921
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–8 080	–6 940
Kabel-tv-avgifter	238 620	238 620
Övriga avgifter	150	150
Balkonginglasning	327 480	315 480
Övriga ersättningar	11 871	20 499
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	–5	–7
Summa nettoomsättning	5 347 708	4 829 095

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	33 128	1 260
Försäkringsersättningar	0	40 956
Summa övriga rörelseintäkter	33 128	42 216

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	–185 794	–941 731
Reparationer	–124 900	–161 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–147 720	–147 720
Försäkringspremier	–107 647	–94 338
Kabel- och digital-TV	–279 913	–274 981
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 200
Serviceavtal	–8 150	0
Obligatoriska besiktningar	–20 669	0
Snö- och halkbekämpning	–33 277	–53 253
Drift och förbrukning, övrigt	–3 000	0
Förbrukningsinventarier	–14 456	–13 127
Vatten	–244 719	–263 926
Fastighetsel	–155 409	–162 734
Uppvärmning	–915 617	–847 556
Sophantering och återvinning	–159 627	–113 363
Förvaltningsarvode drift	–7 408	–3 263
Summa driftskostnader	–2 405 005	–3 076 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-963 129	-925 963
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 985
Annonsering och reklam	0	-31 540
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 873	-3 568
Kreditupplysningar	-918	-2 314
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 824	-13 820
Representation	-9 855	-10 940
Kontorsmateriel	0	-9 911
Medlems- och föreningsavgifter	-4 850	-4 365
Konsultarvoden	0	-45 000
Bankkostnader	-5 727	-10 224
Övriga externa kostnader	0	800
Summa övriga externa kostnader	-1 028 300	-1 077 954

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-57 699	-29 354
Sammanträdesarvoden	-25 600	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-12 219
Sociala kostnader	-15 939	-11 679
Summa personalkostnader	-100 838	-75 752



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	20 497 052	4 059 534
Mark	147 200	147 200
Tillkommande utgifter	0	738 495
Standardförbättringar	29 204 133	26 608 076
Markanläggning	387 769	387 769
	50 236 154	31 941 074
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	16 437 518
	0	16 437 518
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 236 154	48 378 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 086 930	-4 059 534
Tillkommande utgifter	0	651 157
Standardförbättringar	-10 623 508	-7 554 447
Markanläggningar	-310 211	-290 822
	-15 020 649	-12 555 960
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-164 375	-27 396
Årets avskrivning standardförbättringar	-560 294	-560 294
Årets avskrivning markanläggningar	-19 388	-19 388
	-744 057	-607 078
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 764 706	-13 163 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 471 448	35 215 505
Varav		
Byggnader	16 245 747	16 410 122
Mark	147 200	147 200
Standardförbättringar	18 020 331	18 515 543
Markanläggningar	58 170	77 558
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 212 000	1 212 000
Totalt taxeringsvärde	46 412 000	46 412 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 802 000</i>	<i>36 802 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 610 000</i>	<i>9 610 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	490 795	490 795
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 795	490 795
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-200 408	-151 328
	-200 408	-151 328
Årets avskrivningar		
Installationer	-49 080	-49 080
	-49 080	-49 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-249 488	-200 408
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 307	290 387
Varav		
Installationer	241 307	290 387

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	20 463	37 925
Förutbetalda försäkringspremier	37 211	33 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 318	78 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 293	63 293
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 286	212 588

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	30 707 513	35 456 715
Ränteomskrivningar	-9 481 204	-19 432 861
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-579 652	-621 452
Långfristig skuld vid årets slut	20 646 657	15 402 402

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,25%	2024-12-10	4 169 550,00	0,00	4 169 550,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2028-03-30	3 697 061,00	0,00	37 252,00	3 659 809,00
SEB	1,31%	2025-09-28	1 179 504,00	0,00	40 000,00	1 139 504,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2027-03-30	3 383 000,00	0,00	34 000,00	3 349 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2025-10-28	3 383 000,00	0,00	34 000,00	3 349 000,00
SEB	2,74%	2026-03-28	2 520 000,00	0,00	60 000,00	2 460 000,00
SEB	4,66%	2026-06-28	2 591 600,00	0,00	58 900,00	2 532 700,00
SEB	3,60%	2026-12-28	4 632 750,00	0,00	106 500,00	4 526 250,00
SEB	3,51%	2027-03-28	2 565 000,00	0,00	60 000,00	2 505 000,00
SEB	2,60%	2027-06-28	1 562 750,00	0,00	19 000,00	1 543 750,00
SEB	4,29%	2028-03-28	2 535 000,00	0,00	60 000,00	2 475 000,00
SEB	2,59%	2028-09-28	3 237 500,00	0,00	70 000,00	3 167 500,00
Summa			35 456 715,00	0,00	4 749 202,00	30 707 513,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 289 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 289 tkr årligen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	169 563	348 507
Upplupna elkostnader	5 232	2 991
Upplupna värmekostnader	32 299	28 541
Upplupna styrelsearvoden	80 199	75 066
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	414 379	391 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	713 672	859 054

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	37 511 000	37 511 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Hallberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingrid Gustafsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Rönbeck,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karl Majlinger,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Viktor Rundgren,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Anders Sjöholm
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Lindblomman, org.nr 735600-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 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 *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 utfört 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.

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 Riksbyggs Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 tryggsamt 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Anders Sjöholm
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557566416025

Dokument

Brf Lindblomman ÅR 24-25

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2026-01-05 11:35:40 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL)

Färdigställt 2026-01-12 16:18:55 CET (+0100)

Initierare

Robin Lindgren (RL)

Riksbyggen

robin.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Viktor Rundgren (VR)

viktor.rundgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR RUNDGREN"

Signerade 2026-01-07 08:27:59 CET (+0100)

Christer Hallberg (CH)

christer.hallberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS CHRISTER HALLBERG"

Signerade 2026-01-07 13:37:02 CET (+0100)

Ingrid Gustafsson (IG)

ingridgustavsson20@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID GUSTAFSSON"

Signerade 2026-01-07 14:27:20 CET (+0100)

Karl Majlinger (KM)

karlmajlinger@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Majlinger"

Signerade 2026-01-07 09:21:16 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566416025

Malin Rönbeck (MR)
malin.ronbeck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN RÖNBECK"
Signerade 2026-01-07 14:59:50 CET (+0100)

Anders Sjöholm (AS)
anders@sjoholmssnickeri.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS SJÖHOLM"
Signerade 2026-01-12 15:37:21 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2026-01-12 16:18:55 CET (+0100)

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>



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 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 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.

RB BRF Lindblomman

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lindblomman 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

