

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Röksvampen  
Org nr: 739400-2088

2024-09-01 – 2025-08-31



---

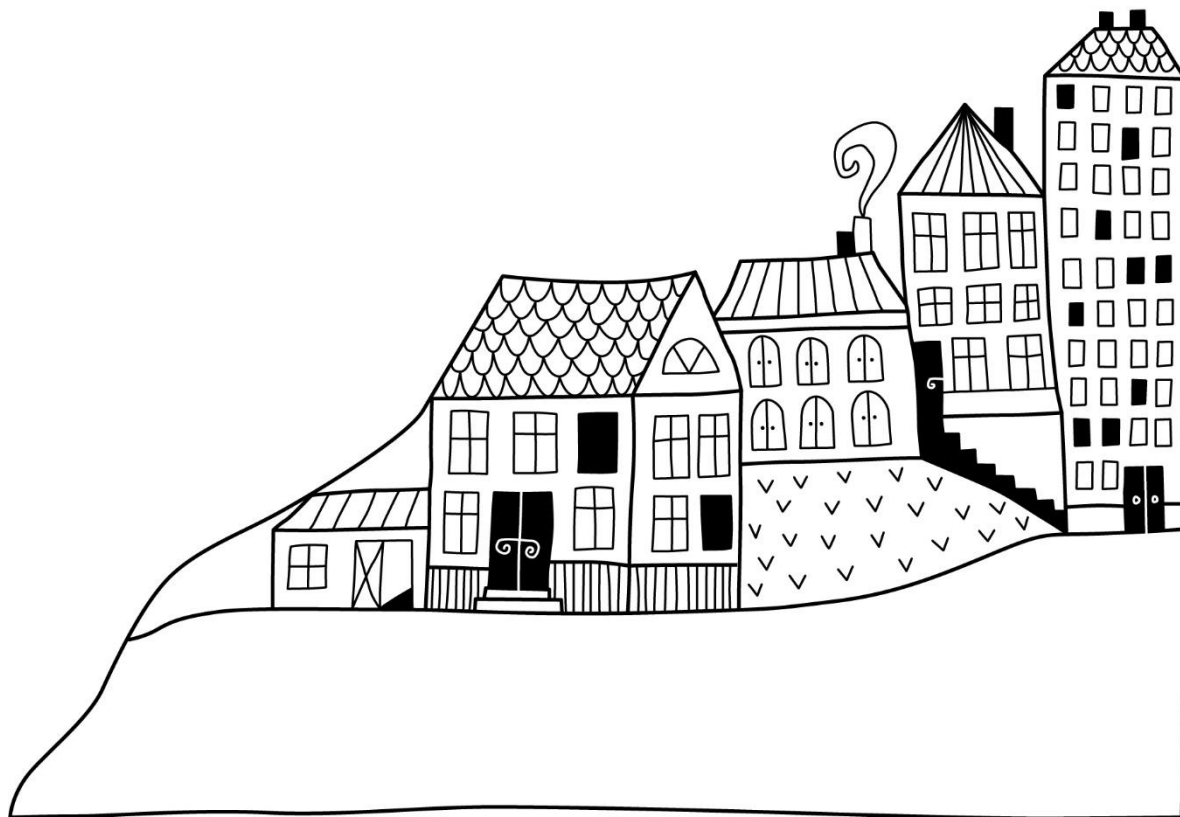
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Röksvampen 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 Ängelholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 455 614 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-06-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-25.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader. Föregående år var reparationskostnaderna höga p.g.a. läckor i kulverten som leder fjärrvärmevattnet. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupplåning förra året med 8 mkr som delfinansiering av de nya taken.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 301%. Likviditeten kan därför förändras mycket genom åren beroende på om det finns lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 763 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 551 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röksvampen 1 i Ängelholms kommun med därpå uppförda bostäder med 39 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1981. Fastighetens adress är Irisgatan 2 A - 22 B i Ängelholm. Mark innehåller äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 4 rum och kök | 10    |
| 5 rum och kök | 29    |

Garage ingår i köp av bostadsrätt och fria p-platser finns i området.



|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 11 990 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 524 m <sup>2</sup>  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 58 208 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 58 208 000 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   |
| Öresundskraft AB               | Fjärrvärme            |
| Luleå Energi AB                | El                    |
| Bjäre Kraft Ekonomisk Förening | Fiber / TV            |

#### 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 94 tkr och planerat underhåll för 246 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande del finansieras genom de avskrivningskostnader som uppkommer vid utbyte av en byggnadskomponent. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 465 tkr per år (103 kr/m<sup>2</sup>). 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                                                                                 |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkonger              | 2010      | Dåligt virke har bytts ut samt målningsarbeten.                                           |
| Fasader                | 2011      | Byte av fasadplankor samt målning.                                                        |
| Fasader/gavlar         | 2012-2013 | Stor fasadrenovering, främst gavlarna.                                                    |
| Ventilation            | 2013      | Tilluftsintaget flyttat till yttervägg.                                                   |
| Värme                  | 2013      | Byte av radiatorventiler.                                                                 |
| Kulvertbyte            | 2014-2015 | Byte av kulvertrör för värme- och varmvatten.                                             |
| Fönster                | 2014-2015 | Målning av fönsterbleck.                                                                  |
| Översyn av fläktsystem | 2015      |                                                                                           |
| Dörrar                 | 2015      | Toppförsegling samtliga altandörrar.                                                      |
| Glaslister             | 2017      | Byte av glaslister samt dörrpaneler.                                                      |
| Målning                | 2017      | Målning fönster och dörrar.                                                               |
| Takbyte, balkonger     | 2018      |                                                                                           |
| Investering fiber      | 2018      | Fiberinstallation i samtliga lägenheter.                                                  |
| Gemensamma utrymmen    | 2019      | Utbyggnad soprum.                                                                         |
| Tak                    | 2019      | Tak över kök på de mindre lägenheterna.                                                   |
| Utvändigt              | 2020      | Åtgärder tak ovanför entréer, målning balkonger.                                          |
| Målning och panelbyte  | 2021      | Målning och panelbyte fasader.                                                            |
| Installationer         | 2022-2023 | Rengöring värmesystem samt puropap behandlings, byte undercentral, DUC samt injusterings. |
| Tak                    | 2023-2024 | Alla hus har fått nya tak. Detta har bokförts som investering.                            |

#### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                                | Belopp  |
|--------------------------------------------|---------|
| Installationer (vattenlarm)                | 6 173   |
| Markytor (asfaltering, lagning gångstigar) | 74 188  |
| Övrigt (felavhjälpande rörligt underhåll)  | 165 516 |

| Planerad investering | År   | Kommentar                                       |
|----------------------|------|-------------------------------------------------|
| Ventilation          | 2026 | Byte ventilationsaggregat i samtliga lägenheter |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Jörgen Magnusson           | Ordförande         | 2026                                  |
| Håkan Johansson            | Sekreterare        | 2026                                  |
| Fredric Lindberg           | Vice ordförande    | 2026                                  |
| Monica Andersson           | Ledamot            | 2025                                  |
| Marianne Sellgren          | Ledamot            | 2025                                  |
| Ingrid Gustavsson          | Ledamot Riksbyggen |                                       |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Diana Danielsson           | Suppleant          | 2025                                  |
| Markus Widell              | Suppleant          | 2026                                  |
| Martin Ringbom             | Suppleant          | 2025 (avflyttad)                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Kenneth Nilsson            | Auktoriserad revisor                  | 2025                                  |
| Joakim Paulson             | Auktoriserad revisor                  | 2025                                  |
| Annette Pettersson         | Förtroendevald revisor                | 2025                                  |
| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |                                       |
| Helena Forsberg            | 2025                                  |                                       |
| <b>Valberedning</b>        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |                                       |
| Kristina Magnusson         | 2025                                  |                                       |
| Pernilla Månsson           | 2025                                  |                                       |

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 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 3,0 %.

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 2025 uppgår i genomsnitt till 929 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Sedan tidigare har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

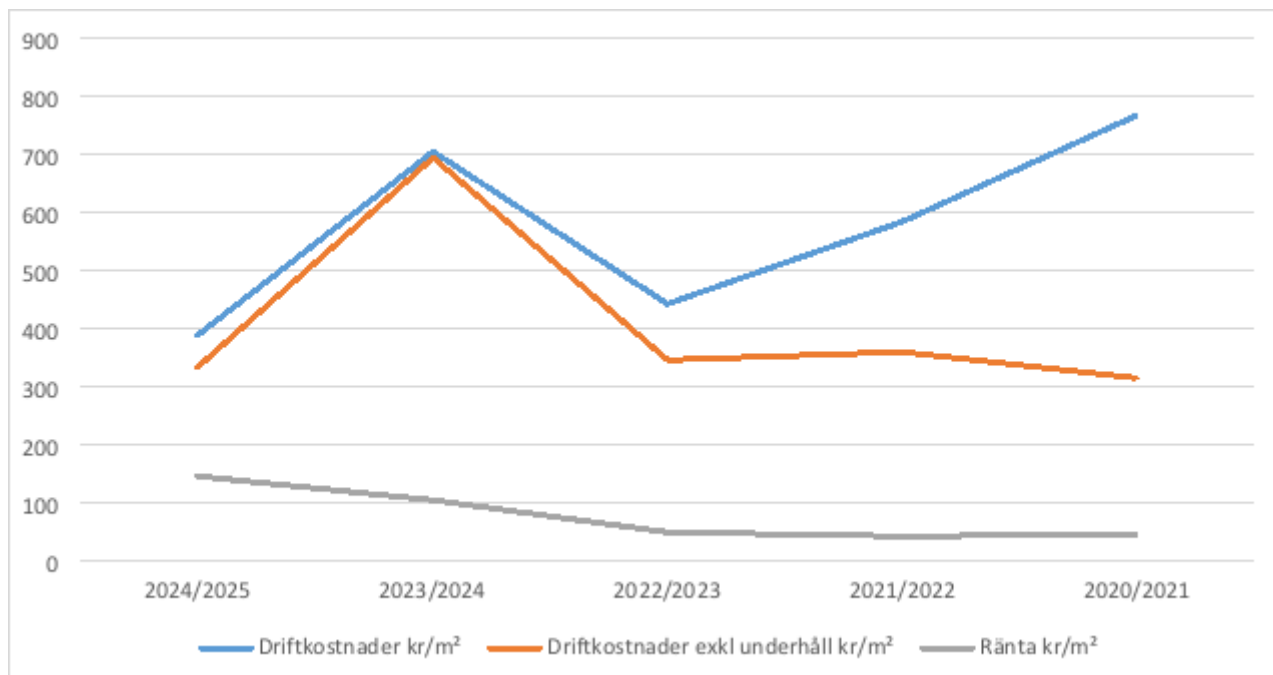
- Injustering av värmesystem.
- Bättre inomhusmiljö sedan ny tilluftskanal omplacerats.
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                   | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                  | 4 230     | 4 094     | 3 274     | 3 181     | 3 124     |
| Resultat efter finansiella poster*                                | 788       | -1 046    | 700       | 12        | -1 012    |
| Balansomslutning                                                  | 25 857    | 25 489    | 18 954    | 18 494    | 18 546    |
| Årets kassaflöde                                                  | 1 052     | -823      | 565       | 212       | -989      |
| Soliditet %*                                                      | 16        | 14        | 24        | 20        | 20        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 38        | 22        | 324       | 60        | 67        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 301       | 199       | 324       | 256       | 301       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                    | 99        | 93        | 96        | 95        | 98        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 929       | 902       | 722       | 701       | 687       |
| Driftkostnader kr/kvm                                             | 385       | 704       | 439       | 581       | 765       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                              | 330       | 691       | 344       | 357       | 314       |
| Energikostnad kr/kvm*                                             | 125       | 119       | 110       | 126       | 121       |
| Underhållsfond kr/kvm                                             | 401       | 353       | 249       | 82        | 64        |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                            | 103       | 117       | 261       | 243       | 217       |
| Sparande kr/kvm*                                                  | 397       | 91        | 311       | 289       | 288       |
| Ränta kr/kvm                                                      | 144       | 104       | 49        | 41        | 43        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                             | 4 646     | 4 742     | 3 048     | 3 109     | 3 169     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                    | 4 646     | 4 742     | 3 048     | 3 109     | 3 169     |
| Räntekänslighet %*                                                | 5,0       | 5,3       | 4,2       | 4,4       | 4,6       |

\* 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

|                                   |                 | Bundet         | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Eget kapital i kr                 |                 |                |                     |                |
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 553 964         | 1 596 107      | 2 339 370           | −1 045 842     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | −1 045 842          | 1 045 842      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 465 000        | −465 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | −245 876       | 245 876             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 788 061        |
| Vid årets slut                    | 553 964         | 1 815 231      | 1 074 404           | 788 061        |

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma | 1 293 528        |
| Årets resultat                                  | 788 061          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna          | −465 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond         | 245 876          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 862 465</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>1 862 465</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2  | 4 229 709                | 4 093 575                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3  | 23 956                   | 283 403                  |
| <b>Summa</b>                                      |        | <b>4 253 665</b>         | <b>4 376 978</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4  | -1 740 903               | -3 185 472               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5  | -271 765                 | -232 564                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6  | -77 787                  | -70 653                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7  | -762 700                 | -613 811                 |
| Övriga rörelsekostnader                           | Not 8  | 0                        | -784 620                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |        | <b>-2 853 155</b>        | <b>-4 887 121</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |        | <b>1 400 511</b>         | <b>-510 143</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 9  | 37 913                   | 50 819                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 10 | -650 363                 | -586 518                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |        | <b>-612 450</b>          | <b>-535 699</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |        | <b>788 061</b>           | <b>-1 045 842</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |        | <b>788 061</b>           | <b>-1 045 842</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 22 664 573 | 23 383 522 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 22 664 573 | 23 383 522 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Aktier och andelar i intresseföretag         | Not 12 | 58 500     | 58 500     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 58 500     | 58 500     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 22 723 073 | 23 442 022 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 55 312     | 20 003     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 97 086     | 97 214     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 152 398    | 117 217    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 2 981 063  | 1 929 414  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 981 063  | 1 929 414  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 133 461  | 2 046 631  |
| Summa tillgångar                             |        | 25 856 534 | 25 488 654 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-08-31                  | 2024-08-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 553 964                     | 553 964                     |
| Fond för yttre underhåll                        | 1 815 231                   | 1 596 107                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>2 369 195</strong>  | <strong>2 150 071</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | 1 074 404                   | 2 339 370                   |
| Årets resultat                                  | 788 061                     | -1 045 842                  |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>1 862 465</strong>  | <strong>1 293 528</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>4 231 660</strong>  | <strong>3 443 599</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                      | 13 448 043                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>13 448 043</strong> | <strong>12 653 043</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                      | 7 570 000                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 17                      | 30 491                      |
| Skatteskulder                                   | Not 18                      | 104 171                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19                      | 472 169                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>8 176 831</strong>  | <strong>9 392 012</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>25 856 534</strong> | <strong>25 488 654</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                  | 2023/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 400 511                  | -510 143                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 762 700                    | 613 811                     |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                          | 0                          | 784 620                     |
|                                                                                               | <strong>2 163 210</strong> | <strong>888 288</strong>    |
| Erhållen ränta                                                                                | 45 864                     | 44 523                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -628 225                   | -552 320                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 580 850</strong> | <strong>380 491</strong>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -43 132                    | 223 105                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -7 319                     | -118 223                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 530 399</strong> | <strong>485 373</strong>    |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | -43 750                    | -8 973 000                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-43 750</strong>   | <strong>-8 973 000</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -435 000                   | -335 000                    |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                          | 8 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-435 000</strong>  | <strong>7 665 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 051 649                  | -822 626                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 929 414                  | 2 752 041                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 981 063                  | 1 929 414                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 2 981 063                  | 1 929 414                   |



# 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.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 17       |
| Byggnad dörrar                                  | Linjär              | 12       |
| Byggnad elinstallationer                        | Linjär              | 11       |
| Byggnad entrépartier                            | Linjär              | 10       |
| Byggnad fasad                                   | Linjär              | 71       |
| Byggnad fönster                                 | Linjär              | 11       |
| Byggnad inre ytskikt                            | Linjär              | 7        |
| Byggnadsinventarier                             | Linjär              | 8        |
| Byggnad stomme                                  | Linjär              | 80       |
| Byggnad tak                                     | Linjär              | 50       |
| Byggnad vatten och avlopp                       | Linjär              | 22       |
| Byggnad ventilation                             | Linjär              | 5        |
| Byggnad värmesystem                             | Linjär              | 19       |
| Standardförbättringar fasadrenovering/balkonger | Linjär              | 50       |
| Fiberinstallation                               | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                                  | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                            | 4 204 524                | 4 082 352                |
| Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter) | 25 195                   | 11 223                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                           | -10                      | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                     | <b>4 229 709</b>         | <b>4 093 575</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 5 088                    | 1 260                    |
| Försäkringsersättningar             | 18 868                   | 282 143                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>23 956</b>            | <b>283 403</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                          | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                | -245 876                 | -58 318                  |
| Reparationer                             | -94 392                  | -1 697 730               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt     | -392 886                 | -371 475                 |
| Försäkringspremier                       | -89 242                  | -78 041                  |
| TV via fiber                             | -51 480                  | -51 480                  |
| Återbäring från Riksbyggen               | 1 500                    | 500                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete           | -606                     | -4 409                   |
| Snö- och halkbekämpning                  | -39 279                  | -61 236                  |
| Statuskontroll                           | -21 776                  | -20 967                  |
| Förbrukningsinventarier                  | -1 566                   | -1 324                   |
| Fordons- och maskinkostnader (hyra släp) | 0                        | -199                     |
| Vatten                                   | -61 636                  | -46 571                  |
| Fastighetsel                             | -35 855                  | -39 032                  |
| Uppvärmning                              | -466 802                 | -454 796                 |
| Sophantering och återvinning             | -50 736                  | -68 918                  |
| Förvaltningsarvode drift                 | -190 272                 | -231 475                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>             | <b>-1 740 903</b>        | <b>-3 185 472</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                                      | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration                                    | -186 786                 | -158 699                 |
| IT-kostnader                                                         | -4 811                   | -4 489                   |
| Arvode, yrkesrevisor                                                 | -14 688                  | -14 375                  |
| Övriga förvaltningskostnader (förtäring årsstämma, adm låneupphandl) | -19 853                  | -28 792                  |
| Kreditupplysningar                                                   | -5 005                   | -900                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                           | -25 390                  | -11 223                  |
| Representation                                                       | 0                        | -375                     |
| Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar och nya stadgar)         | -5 148                   | -3 459                   |
| Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)                  | -2 535                   | -2 535                   |
| Bankkostnader                                                        | -2 701                   | -3 079                   |
| Övriga externa kostnader (kommunal årsavgift hälsoskyddstillsyn)     | -4 848                   | -4 640                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                | <b>-271 765</b>          | <b>-232 564</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -60 450                  | -55 725                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 000                   | -3 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -13 337                  | -11 428                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-77 787</b>           | <b>-70 653</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-09-01      | 2023-09-01      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
| Avskrivning Byggnader                                          | -632 637        | -483 749        |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                | -56 063         | -56 063         |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -74 000         | -74 000         |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-762 700</b> | <b>-613 811</b> |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                              | 2024-09-01 | 2023-09-01      |
|----------------------------------------------|------------|-----------------|
|                                              | 2025-08-31 | 2024-08-31      |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | 0          | -784 620        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>         | <b>0</b>   | <b>-784 620</b> |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-09-01    | 2023-09-01    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                               | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 37 576        | 49 818        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 28            | 0             |
| Övriga ränteintäkter                                          | 309           | 1 001         |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>37 913</b> | <b>50 819</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-09-01      | 2023-09-01      |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                         | 2025-08-31      | 2024-08-31      |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -650 363        | -471 743        |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0               | -114 775        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-650 363</b> | <b>-586 518</b> |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 22 937 784        | 14 910 620        |
| Mark                                                   | 2 049 735         | 2 049 735         |
| Standardförbättringar                                  | 3 700 000         | 3 988 256         |
| Anslutningsavgifter (fiber)                            | 560 625           | 560 625           |
|                                                        | <b>29 248 144</b> | <b>21 509 236</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Byggnader                                              | 43 750            | 8 973 000         |
|                                                        | <b>43 750</b>     | <b>8 973 000</b>  |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                   |                   |
| Avyttring och utrangeringar byggnader (tak)            | 0                 | -1 234 092        |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>-1 234 092</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>29 291 894</b> | <b>29 248 144</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -4 654 262        | -4 331 729        |
| Standardförbättringar                                  | -888 000          | -1 102 256        |
| Anslutningsavgifter                                    | -322 360          | -266 298          |
|                                                        | <b>-5 864 622</b> | <b>-5 700 283</b> |
| <b>Återförda avskrivningar på utrangeringar</b>        | <b>0</b>          | <b>449 471</b>    |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -632 637          | -483 749          |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -74 000           | -74 000           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -56 062           | -56 062           |
|                                                        | <b>-762 699</b>   | <b>-613 811</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 627 321</b> | <b>-5 864 622</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>22 664 573</b> | <b>23 383 522</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 17 694 635        | 18 283 521        |
| Mark                                                   | 2 049 735         | 2 049 735         |
| Standardförbättringar                                  | 2 738 000         | 2 812 000         |
| Anslutningsavgifter                                    | 182 203           | 238 266           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Småhus                                                 | 58 208 000        | 58 208 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>58 208 000</b> | <b>58 208 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>42 608 000</i> | <i>42 608 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>15 600 000</i> | <i>15 600 000</i> |



**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                 | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag                            | 58 500        | 58 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>               | <b>58 500</b> | <b>58 500</b> |
| <i>117 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i> |               |               |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 55 312        | 20 003        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>55 312</b> | <b>20 003</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 23 268        | 31 219        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 30 849        | 27 544        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 32 799        | 31 582        |
| Förutbetald TV-avgift via fiber                           | 4 290         | 4 290         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 880         | 2 579         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>97 086</b> | <b>97 214</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 228 344        | 1 582 817        |
| Transaktionskonto           | 752 719          | 346 597          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 981 063</b> | <b>1 929 414</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 21 018 043        | 21 453 043        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -375 000          | -435 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 195 000        | -8 365 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>13 448 043</b> | <b>12 653 043</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,37%      | 2024-09-25          | 3 450 000,00         | -3 450 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 2,72%      | 2025-09-30          | 4 915 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 4 915 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,80%      | 2026-06-30          | 2 340 000,00         | 0,00                    | 60 000,00          | 2 280 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,87%      | 2026-09-30          | 0,00                 | 3 450 000,00            | 0,00               | 3 450 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,33%      | 2027-09-01          | 2 808 043,00         | 0,00                    | 215 000,00         | 2 593 043,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,62%      | 2028-12-01          | 3 960 000,00         | 0,00                    | 80 000,00          | 3 880 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,77%      | 2029-03-30          | 3 980 000,00         | 0,00                    | 80 000,00          | 3 900 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>21 453 043,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>435 000,00</b>  | <b>21 018 043,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 915 000 kr och 2 280 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 30 491        | 29 847        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>30 491</b> | <b>29 847</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                                  | 2025-08-31     | 2024-08-31    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 104 171        | 80 525        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>104 171</b> | <b>80 525</b> |



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 88 886         | 66 748         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 25 096         |
| Upplupna elkostnader                                      | 2 022          | 1 532          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 10 790         | 9 005          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 16 706         | 16 410         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 1 129          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 21 697         | 16 066         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 2 535          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 332 068        | 343 119        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>472 169</b> | <b>481 640</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                                        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar (12 st, totalt) | 22 140 000 | 22 140 000 |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets 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 5 november 2025

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

Jörgen Magnusson  
*Ordförande*

Håkan Johansson  
*Ledamot*

Fredric Lindberg,  
*Ledamot*

Marianne Sellgren  
*Ledamot*

Monica Andersson,  
*Ledamot*

Ingrid Gustavsson  
*Ledamot Riksbyggen*

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

Kenneth Nilsson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*

Annette Pettersson  
*Förtroendevald revisor*

Joakim Paulson  
*Auktoriserad revisor*  
*Exset Revision AB*



# Verifikat

Document ID 09222115557561646120

## Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RBF Röksvampen  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2025-11-06 10:26:13 CET (+0100) av Ingrid  
Gustavsson (IG)  
Färdigställt 2025-11-12 11:28:06 CET (+0100)

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGRID GUSTAVSSON"  
Signerade 2025-11-06 10:27:35 CET (+0100)

Jörgen Magnusson (JM)  
jorgen.magnusson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS JÖRGEN MAGNUSSON"  
Signerade 2025-11-06 18:35:35 CET (+0100)

Håkan Johansson (HJ)  
hakan.johansson@ektv.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GERT HÅKAN JOHANSSON"  
Signerade 2025-11-07 08:54:34 CET (+0100)

Fredric Lindberg (FL)  
twalec81@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREDRIC LINDBERG"  
Signerade 2025-11-06 11:36:17 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561646120

Monica Andersson (MA)  
pandan17@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONICA ANDERSSON"  
Signerade 2025-11-06 12:25:12 CET (+0100)

Marianne Sellgren (MS)  
zebbe05@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIANNE SELLGREN"  
Signerade 2025-11-06 12:59:55 CET (+0100)

Annette Pettersson (AP)  
netta.72@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNETTE PETTERSSON"  
Signerade 2025-11-12 11:28:06 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH NILSSON"  
Signerade 2025-11-07 08:59:03 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM PAULSON"  
Signerade 2025-11-07 08:58:47 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557561646120

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 Röksvampen  
Org.nr. 739400-2088

## Rapport om årsredovisningen *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen 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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Röksvampen 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 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 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 överträdelse 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson  
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson  
Auktoriserad revisor

Annette Pettersson  
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: Kenneth Nilsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-11-07 08:57:45 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 207af6584ed14932ba184fb34046f132

## Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-11-10 09:04:03 GMT+01:00  
Transaktions-ID: be94c1f9b0264627869e7fab1ca5def2

## Underskrift 3

Namn: Annette Pettersson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2025-11-11 22:11:02 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 70e927f9a5864a6a837b88cb89f19d5c

RB BRF Röksvampen (739400-2088)

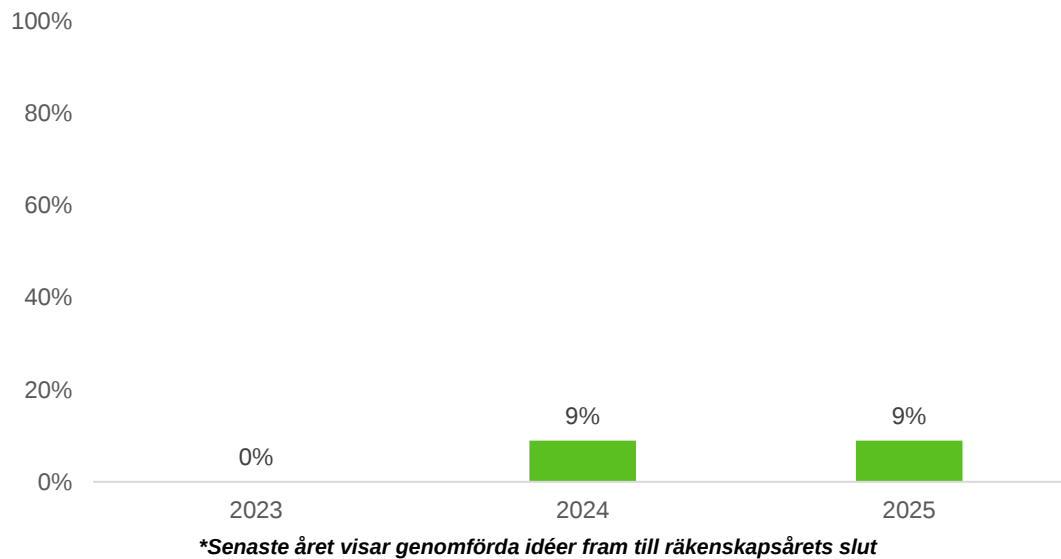


## Hållbarhetsidéer

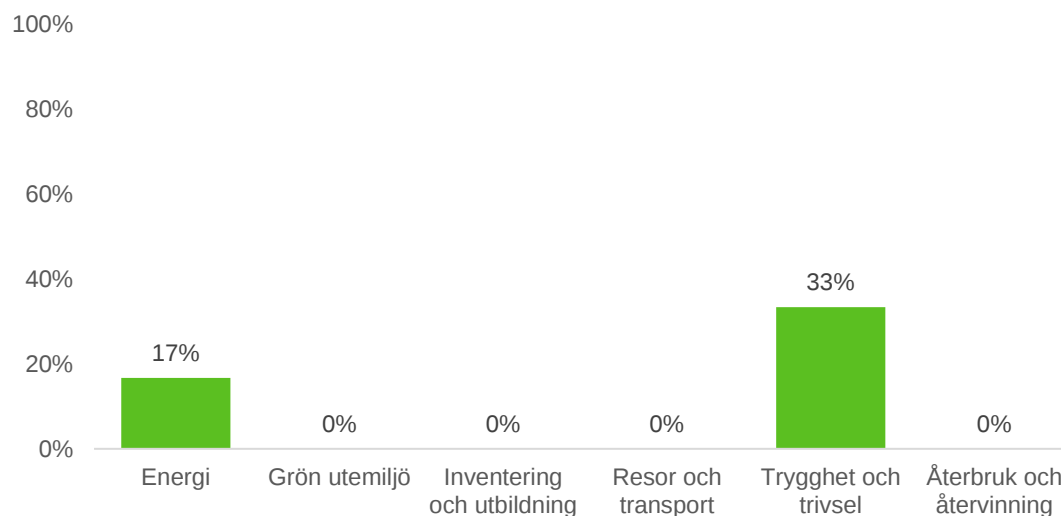
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Röksvampen har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 9% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

### Energi

Övervakat driften

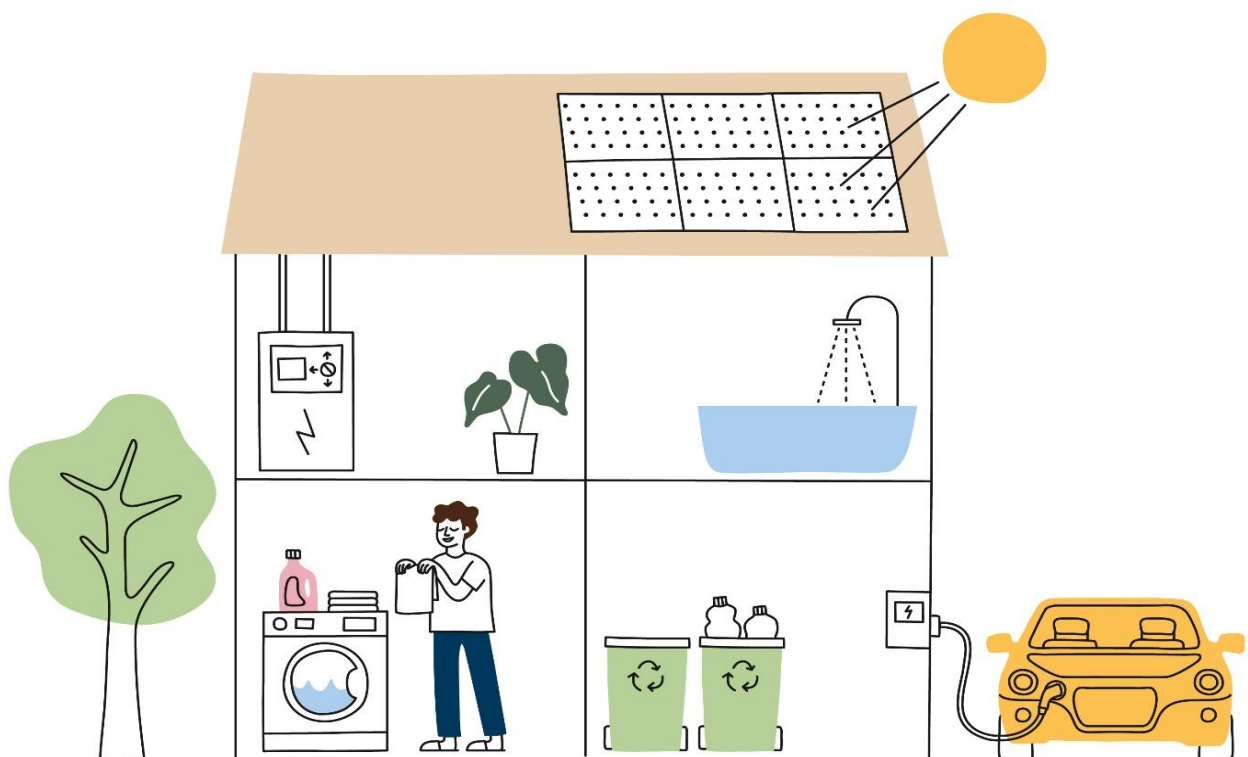
Bytt ljuskällor utomhus

Återvunnit ventilationsvärme

### Trygghet och trivsel

Ökat jämställdheten och mångfalden i

Välkomnat nya medlemmar



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass F. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-03-27.

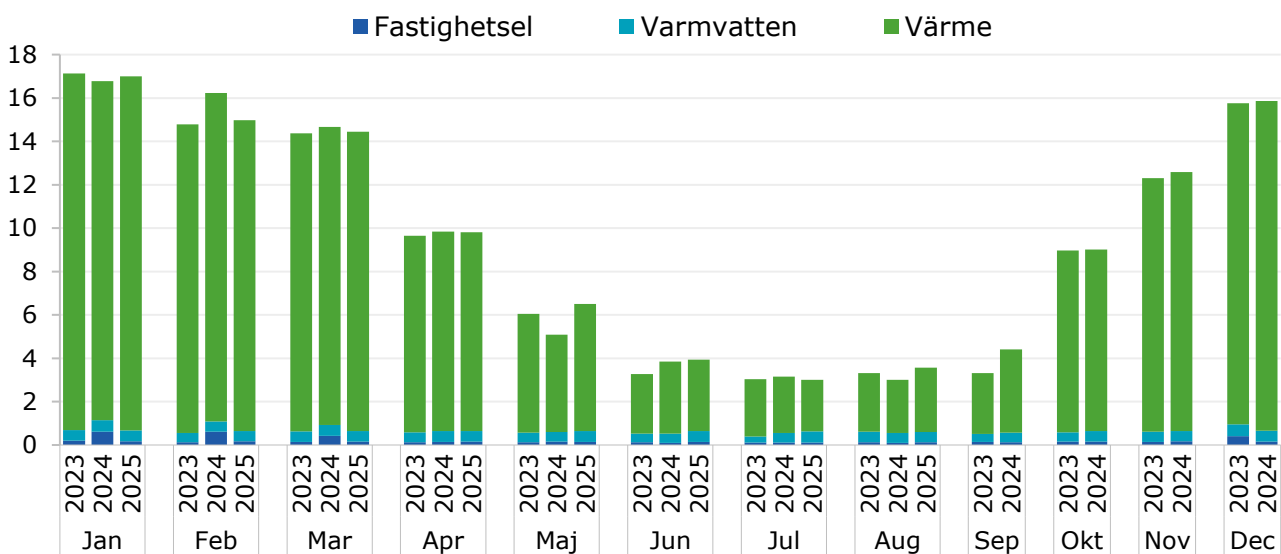
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 4 524 m<sup>2</sup> mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

### Specifik energianvändning per år

|                           | 2022/2023 | 2023/2024 | 2024/2025 |                    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Specifik energianvändning | 113       | 113       | 115       | kWh/m <sup>2</sup> |
| Varav fastighetsel        | 2         | 3         | 2         | kWh/m <sup>2</sup> |

### Specifik energianvändning per månad [kWh/m<sup>2</sup>]



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 320 l/m<sup>2</sup> varav 120 l/m<sup>2</sup> värmdes till varmvatten vilket krävde 6 kWh/m<sup>2</sup>. Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 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.

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Röksvampen

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Röksvampen 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](http://www.riksbyggen.se)

