

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Torsgården  
Org.nr: 717600-2363

2024-07-01 – 2025-06-30





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Torsgården får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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 Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-17 och byggnaderna färdigställdes 1972. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30.

I resultatet 1 101 tkr ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 601 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. höjda årsavgifter under året. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade reparations- och vattenkostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omförhandling av lån samt upptag av nya lån för stambytet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 77:5, i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 61 lägenheter, 5 uthymlingslokaler samt garageplan om 1 700 kvm uppförda. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Sturegatan 1-3 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Folksam, via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	41
2 rum och kök	2
3 rum och kök	18

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5

Total tomtarea	2 691 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 983 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 393 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 500 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	82 178 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 496 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Kommentar
Helena Wiktander Medical AB	100	Avslutad 2024-08-16
Helena Wiktander Medical AB	31	Avslutad 2025-07-31
Kiropraktorkliniken Wickström AB	31	Avslutad 2025-08-15

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,60 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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, teknisk förvaltning, fastighetsdrift, utemiljö
Bixia AB	El
Vattenfall	Uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och Hushållsavfall
Returpappercentralen	Källsortering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband

## 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 111 tkr och planerat underhåll för 95 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:** Bostadsrättsföreningen har upprättat underhållsplan och redovisat enligt K3 med komponentredovisning sedan räkenskapsåret 2020-2021.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av på sina anläggningstillgångar.

Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2025 och är aktuell.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 425 tkr. Föreningen saldo i underhållsfonden är 3 198 tkr, vilket motsvarar 683 kr/kvm.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bygge av sophus på trottoaren	2016/2017
Ombyggnation av lokaler till bostadsrätt	2018/2019
Ny entré Sturegatan 1 med cykelförråd och hjälpmedelsförråd	2019/2020
Modernisering av hissar	2020/2021
Byte av värmeväxlare och pumpar samt renovering av maskinrum/undercentral	2020/2021
Utbyggnad och byta av brandlarm	2020/2021
Byte av kallvattenledning i garaget	2021/2022
Byte av garageporten	2021/2022
Byte av portar mot gården	2021/2022
Underhåll av trädgård	2021/2022
Lagning mur	2022/2023
Utökning kortläsare garage	2023/2024
Filterbyten	Sker årligen

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyten	13 330
Byte fönster i lägenhet	35 291
Byte fönsterhakar	26 039
Byte armaturer i garaget	20 798

### Planerat underhåll

	År
Stambyte (avser avlopp, kall- och varmvattenledningar, byte av radiatorer samt ledningar, byte av elledningar och centraler)	2024-2026
Värmeoptimering	2025-2026
Upprustning gården	2025-2026

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>
Richard Lundborg	Ordförande	2025
Erik Brandberg	Sekreterare	2026
Lena Ryberg	Vice ordförande	2026
Björn von Knorring	Ledamot	2025
Maria Hjelm	Ledamot Riksbyggen	Avgått efter räkenskapsårets slut – utsedd av Riksbyggen
Jan Olsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Aulin	Suppleant	2025
Eric Götborg	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niclas Wärenfeldt – BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2025
<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Josefine Wiebe – BoRevision Sverige AB		2025

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Björk	2025
Malcolm Hargelius	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt samt av, en av Richard Lundborg eller Lena Rydberg i förening med en av ledamöterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Stambytet i föreningen startades i mars 2025 och kommer att pågå fram till våren 2026.

Informationsträffar har hållits för boende i samband med uppstarten av stambytet samt för varje del i projektet som delats upp i 4 delar. Etapp 1 och 2 på Sturegatan 3, Etapp 3 och 4 på Sturegatan 1.

Etapp 1 färdigställdes i juli 2025. Etapp 2 påbörjades i augusti 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Enligt en preliminär budget har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-09-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 61 bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 310	4 093	3 604	3 408	3 203
Resultat efter finansiella poster	1 101	553	487	222	630
Soliditet %	30	51	49	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	75	61	61	63	62
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 077	914	766	725	672
Energikostnad kr/kvm*	255	265	254	253	203
Sparande kr/kvm*	388	253	228	141	221
Skuldsättning kr/kvm*	4 484	1 686	1 615	1 659	1 690
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 578	2 474	2 536	2 604	2 653
Räntekänslighet %	6,1	2,7	3,3	3,6	3,9

\* Lokalytan har justerats utifrån ny fastighetstaxering 2025. Rättning av Energikostnad, Sparande och Skuldsättning har därför justerats för åren 2023/2024 samt 2024/2025, varför det kan skilja sig mot tidigare års årsredovisningar.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

#### 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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

**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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

# Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 255 900	4 153 634	2 868 317	-203 459	553 440
Disposition enl. årsstämmobeslut				553 440	-553 440
Reservering underhållsfond			425 000	-425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 459	95 459	
Årets resultat					1 100 845
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 255 900</b>	<b>4 153 634</b>	<b>3 197 859</b>	<b>20 440</b>	<b>1 100 845</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	349 981
Årets resultat	1 100 845
Årets fondreservering enligt stadgarna	-425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 459
<b>Summa</b>	<b>1 121 285</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 121 285

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 309 873	4 093 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	369 712
<b>Summa</b>		<b>4 310 893</b>	<b>4 463 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 937 409	-2 630 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 180	-538 700
Personalkostnader	Not 6	-99 714	-77 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-500 512	-500 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 014 815</b>	<b>-3 747 101</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 296 078</b>	<b>716 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 351	71 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-270 585	-234 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 233</b>	<b>-162 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 100 845</b>	<b>553 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 100 845</b>	<b>553 440</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	13 574 295	14 010 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	317 050	381 617
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	11 266 072	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 157 417</b>	<b>14 391 857</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 000	48 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 205 417</b>	<b>14 439 857</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 016	3 720
Övriga fordringar	Not 15	8 825	132 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	304 333	301 883
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>319 174</b>	<b>438 145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	6 943 320	2 114 655
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 943 320</b>	<b>2 114 655</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 262 494</b>	<b>2 552 800</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 467 911</b>	<b>16 992 657</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	5 409 534	5 409 534	
Fond för yttre underhåll	3 197 859	2 868 317	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>8 607 393</strong>	<strong>8 277 851</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	20 440	-203 459	
Årets resultat	1 100 845	553 440	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 121 285</strong>	<strong>349 981</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>9 728 677</strong>	<strong>8 627 833</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 293 157	2 949 126
Övriga långfristiga skulder	Not 19	58 565	58 565
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>19 351 722</strong>	<strong>3 007 691</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	270 780	4 371 715
Leverantörsskulder	Not 20	2 364 583	194 804
Skatteskulder	Not 21	12 254	14 342
Övriga skulder	Not 22	219 251	266 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	520 643	509 921
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 387 512</strong>	<strong>5 357 134</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>32 467 911</strong>	<strong>16 992 657</strong>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 296 078	716 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	500 512	500 512
	<b>1 796 591</b>	<b>1 216 621</b>
Erhållen ränta	78 893	40 056
Erlagd ränta	-272 263	-228 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 603 221</b>	<b>1 028 633</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	115 428	-22 739
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 132 991	99 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 851 640</b>	<b>1 105 467</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-48 000
Investeringar i pågående byggnation	-11 266 072	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 266 072</b>	<b>-48 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-193 615	-185 608
Upptagna lån	12 436 711	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 243 096</b>	<b>-185 608</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	4 828 664	871 859
Likvida medel vid årets början	2 114 655	1 242 797
Likvida medel vid årets slut	6 943 320	2 114 655

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad - Stomme	Komponent	81
Byggnad - Fasader	Komponent	80
Byggnad - Ventilation	Komponent	65
Byggnad - Fönster	Komponent	64
Byggnad - Elanläggning	Komponent	59
Byggnad - Hiss	Komponent	37
Byggnad - Kallvattenledning	Komponent	30
Byggnad - Fjärrvärmecentral	Komponent	21
Byggnad - Garageport	Komponent	20
Byggnad - Tak	Komponent	18
Byggnad - Portar & Dörrar	Komponent	17
Markanläggningar	Komponent	20
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 213 488	2 725 063
Hyrer, lokaler	111 518	440 832
Hyrer, garage	984 719	884 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-37 334	-7 600
Rabatter	-12 692	0
Debiterad fastighetsskatt-	2 024	18 461
Övriga avgifter	1 855	0
Övriga ersättningar	46 304	32 643
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 309 873</b>	<b>4 093 498</b>

*\*I årsavgiften ingår hushållsel, värme, vatten, Kabel-TV, bredband, förråd och bostadsrättstillägg.*

*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret.*

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 020	2 980
Försäkringsersättningar	0	366 732
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 020</b>	<b>369 712</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Underhåll	-95 459	-52 426
Reparationer	-111 448	-716 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 944	-194 390
Försäkringspremier	-146 621	-125 213
Kabel- och digital-TV	-83 100	-83 100
Återbäring från Riksbyggen	1 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 875	-30 512
Serviceavtal	-9 641	-2 112
Obligatoriska besiktningar	-10 244	-93 100
Snö- och halkbekämpning	-32 450	-36 189
Förbrukningsinventarier	-6 777	-19 464
Vatten	-145 745	-212 850
Fastighetsel	-411 003	-415 617
Uppvärmning	-558 947	-532 762
Sophantering och återvinning	-76 988	-90 626
Förvaltningsarvode drift	-38 668	-25 749
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 937 409</b>	<b>-2 630 605</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-400 031	-384 610
IT-kostnader	-3 405	-4 614
Arvode, yrkesrevisor	-20 908	-10 459
Övriga förvaltningskostnader	-25 361	-72 824
Kreditupplysningar	-1 066	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 610	-10 025
Representation	0	-1 963
Kontorsmateriel	-1 292	-1 949
Telefon och porto	-2 219	-2 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31 027	0
Befarade förluster hyror/avgifter	30 853	-30 853
Tidskrifter och facklitteratur	0	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-7 785	-10 130
Bankkostnader	-5 698	-4 580
Övriga externa kostnader	-631	-4 174
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-477 180</b>	<b>-538 700</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b> <b>2025-06-30</b>	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden	-78 400	-63 100
Sociala kostnader	-21 314	-14 184
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-99 714</b>	<b>-77 284</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-435 946	-435 946
Avskrivning Maskiner och inventarier	-64 567	-64 567
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-500 512</b>	<b>-500 512</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	74 509	68 539
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	594
Övriga ränteintäkter	749	2 671
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>75 351</b>	<b>71 803</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-268 168	-232 314
Övriga räntekostnader	-2 417	-2 158
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-270 585</b>	<b>-234 472</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 179 605	22 179 605
Mark	678 000	678 000
Markanläggning	33 061	33 061
	<b>22 890 666</b>	<b>22 890 666</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 890 666</b>	<b>22 890 666</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 847 364	-8 411 419
Markanläggningar	-33 061	-33 061
	<b>-8 880 425</b>	<b>-8 444 480</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-435 946	-435 946
	<b>-435 946</b>	<b>-435 946</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 316 371</b>	<b>-8 880 426</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 574 295</b>	<b>14 010 240</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 896 295	13 332 240
Mark	678 000	678 000
Markanläggningar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	73 000 000	79 000 000
Lokaler	9 178 000	9 496 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>82 178 000</b>	<b>88 496 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>43 800 000</i>	<i>42 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 378 000</i>	<i>46 296 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	539 704	539 704
	<b>539 704</b>	<b>539 704</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>539 704</b>	<b>539 704</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-158 087	-93 520
	<b>-158 087</b>	<b>-93 520</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-64 567	-64 567
	<b>-64 567</b>	<b>-64 567</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-222 654	-158 087
	<b>-222 654</b>	<b>-158 087</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-222 654</b>	<b>-158 087</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>317 050</b>	<b>381 617</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	317 050	381 617

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2025-06-30	2024-06-30
Stambyte	11 266 072	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>11 266 072</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening Uppland	48 000	48 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 016	34 573
Nedskrivning av kundfordringar	0	-30 853
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 016</b>	<b>3 720</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	73	132 542
Momsfordringar	7 847	0
Andra kortfristiga fordringar	906	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 825</b>	<b>132 542</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 205	31 747
Förutbetalda försäkringspremier	127 233	121 174
Förutbetalda driftkostnader	207	2 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 766	98 080
Förutbetald vattenavgift	0	20 228
Förutbetald renhållning	297	6 841
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 775	20 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 850	704
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>304 333</b>	<b>301 883</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	6 140 614	1 059 974
Transaktionskonto	802 706	1 054 681
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 943 320</b>	<b>2 114 655</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	19 563 937	7 320 841
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 780	-71 444
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 300 271
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 293 157</b>	<b>2 949 126</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-04-30	1 380 000,00	-1 368 750,00	11 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2025-06-01	798 661,00	-763 685,00	34 976,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2025-07-02	766 914,00	-757 854,00	9 060,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-07-30	1 209 375,00	0,00	37 500,00	1 171 875,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-12-01	846 714,00	0,00	28 700,00	818 014,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	1 011 195,00	0,00	13 944,00	997 251,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	800 000,00	0,00	20 000,00	780 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2028-12-01	507 982,00	0,00	17 368,00	490 614,00
SEB	2,64%	2028-06-28	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SEB	3,24%	2029-03-28	0,00	8 327 000,00	20 817,00	8 306 183,00
<b>Summa</b>			<b>7 320 841,00</b>	<b>12 436 711,00</b>	<b>193 615,00</b>	<b>19 563 937,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 270 780 kr på långfristiga fordringar varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 18 210 037 kr.

#### Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga långfristiga skulder	58 565	58 565
<b>Övriga långfristiga skulder</b>	<b>58 565</b>	<b>58 565</b>

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	2 364 516	194 804
Ej reskontraförda leverantörsskulder	68	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 364 583</b>	<b>194 804</b>

#### Not 21 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	196 944	194 390
Debiterad preliminärskatt	-184 690	-180 048
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 254</b>	<b>14 342</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	219 251	220 576
Skuld för moms	0	45 776
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>219 251</b>	<b>266 352</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	12 662	8 450
Upplupna räntekostnader	18 065	19 743
Upplupna driftskostnader	0	21 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 344	8 740
Upplupna elkostnader	35 070	22 596
Upplupna värmekostnader	23 532	20 864
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 200
Upplupna styrelsearvoden	40 300	38 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248	221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 047	351 413
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>520 643</b>	<b>509 921</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	19 720 000	9 803 760

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Stambytet (som avser avlopp, varm o kallvatten, värmeledningar och radiatorer samt el och el-centraler) fortsätter enligt plan. Här ingår även värmeoptimering som skall ge en kostnadsbesparing när det kommer i gång. Även IMD avseende el och vatten kommer att sättas i gång då stambytet är färdigt. Etapp 3 påbörjas den 10 oktober och etapp 4 i början av januari 2026.

Beslut har tagits på extrastämma om att bygga om plan 0 från lokal till bostadsrätter då det har varit svårt att få permanenta lokalhyresgäster. Byggnadslov har sökts för att bygga 5 lägenheter.

**Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-08**

## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Richard Lundborg

Erik Brandberg

Lena Ryberg

Björn von Knorring

Jan Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Wärenfeldt  
Extern revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Verifikat

Document ID 09222115557562106415

## Dokument

**RB BRF Torsgården ÅR 2025-06-30**  
Huvuddokument  
29 sidor  
Startades 2025-11-12 12:54:30 CET (+0100) av Karolina Östlin (KÖ)  
Färdigställt 2025-11-14 12:10:37 CET (+0100)

## Initierare

**Karolina Östlin (KÖ)**  
Riksbyggen

## Signerare

**Richard Lundborg (RL)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RICHARD LUNDBORG"  
Signerade 2025-11-12 19:54:24 CET (+0100)

**Erik Brandberg (EB)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
HANS ANDERS BRANDBERG"  
Signerade 2025-11-13 11:45:09 CET (+0100)

**Björn von Knorring (BvK)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN VON KNORRING"  
Signerade 2025-11-12 13:33:39 CET (+0100)

**Lena Ryberg (LR)**



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena  
Ryberg"  
Signerade 2025-11-12 15:02:19 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557562106415

Jan Olsson (JO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Magnus Rune Olsson"  
Signerade 2025-11-13 15:28:25 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2025-11-14 12:10:37 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>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riiksbyggen Bostadsrättsföreningen Torsgården för räkenskapsåret 2024-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

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

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

## Per Niclas Wärenfeldt

### Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-11-14 11:15:02 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

# RB Brf Torsgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Torsgården 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

