

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Krusbäret
Org nr: 716413-4913

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Krusbäret 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 Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-13.

Årets resultat är minus 228 tkr och det är främst pga stora underhållskostnader.

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en schabloniserad andel. Istället för att skriva av hela fastigheten i sin helhet på en längre period skrivs nu varje enskild komponent av efter en mer verklig (kortare) livslängd. Detta gör således att avskrivningarna i normalfallet blir högre. Mer information finns under avsnittet underhållsplan.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 084 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätra 164:1 och 165:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Krusbärsvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	22
4 rum och kök	46

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	68

Total tomtarea	36 841 m ²
Total bostadsarea	6 733 m ²

Årets taxeringsvärde	70 092 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 092 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 565 tkr och planerat underhåll för 871 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 omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar). Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod.

Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU (utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis). Föreningens underhållsplan uppdaterades i 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 003 tkr/år. Av detta är 1 560 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 443 tkr är att som PU (planerat underhåll). Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldö är 224 tkr. Avsättning har gjorts med 224 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvbrunn, Flexipump, Spolning	2015
Golvbrunn, Termostatbyte	2016
Dörr, Låsbyte, Renovering föreningslokal	2017
OVK av boende och lokal, Ny lekplats	2018
Motorvärmare samt belysning i alla garage	2020
Takbyte garage, Telia fiber	2020
Bostäder- byte golvbrunnar	2020
Huskropp utvändigt, takutbyggnader	2020-2021
Underhållsspolning och Garageportar	2021-2022
Takbehandling, Markytor, Garage och P-platser	2022-2023
Takunderhåll och Vindskivor	2023-2024
Altandörrar och Staket	2023-2024
Vindskivor och Skärmväggar/Plank	2024-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	20 545
Fasadtvätt	231 250
P-platser	196 314
Vindskivor	423 065

Övriga nyinvesteringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Förrådsdörrar	524 386
Carport	63 738

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hall	Ordförande	2026
Jessica Femzén	Sekreterare	2026
Elisabeth Eriksson	Vice ordförande	2027
Parisa Sharifpour	Ledamot	2027
Frida Engberg	Ledamot	2027
Max Molin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Tammelin	Suppleant	2026
Mikael Brodin	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2026
Agnes Cecilia Dresch	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Sjöberg	
Urban Ling	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet "underhållsplan".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift 2026-02-01 med 3 %.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 235	4 867	4 848	4 815	4 700
Resultat efter finansiella poster*	-228	218	-1 162	1 229	659
Soliditet %*	25	25	24	25	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	99	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	772	718	715	711	694
Energikostnad kr/kvm*	75	68	60	57	54
Sparande kr/kvm*	263	200	286	310	276
Skuldsättning kr/kvm*	4 310	4 440	4 569	4 699	4 817
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 310	4 440	4 569	4 699	4 817
Räntekänslighet %*	5,6	6,2	6,4	6,6	6,9

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

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.

Energikostnad kr/kvm:

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

Kostnad för medlemmarnas el och värme ingår ej i föreningens årsavgift.

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 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.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror till stor del av högre avskrivningar än tidigare då föreningen gått över till K3 men även större underhåll har utförts under detta år. Inom en 10 års period så kommer det en del stora underhåll så föreningen kommer se över avgiftshöjningar och kommande lån som kan behövas tas.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 752 990	6 546 131	493 770	218 159
Disposition enl. årsstämmobeslut			218 159	-218 159
Reservering underhållsfond		224 000	-224 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 262 984	1 262 984	
Årets resultat				-227 669
Vid årets slut	2 752 990	5 507 147	1 750 913	-227 669

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	711 929
Årets resultat	-227 669
Årets fondreservering enligt stadgarna	-224 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 262 984
Summa	1 523 244

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 523 244

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 235 053	4 866 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 579	136 366
Summa		5 298 632	5 003 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 458 473	-3 437 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 861	-266 344
Personalkostnader	Not 6	-137 387	-142 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 582	-621 320
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-40 801	0
Summa rörelsekostnader		-4 987 105	-4 467 984
Rörelseresultat		311 527	535 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 844	263 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-600 040	-580 087
Summa finansiella poster		-539 196	-316 891
Resultat efter finansiella poster		-227 669	218 159
Årets resultat		-227 669	218 159



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 795 801	35 058 271
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	919 273	1 001 222
Summa materiella anläggningstillgångar		35 523 233	36 059 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		35 625 233	36 161 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	30	30
Övriga fordringar	Not 15	48 600	5 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	162 796	245 304
Summa kortfristiga fordringar		211 426	250 736
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 820 263	4 369 283
Summa kassa och bank		3 820 263	4 369 283
Summa omsättningstillgångar		4 031 689	4 620 019
Summa tillgångar		39 656 922	40 781 512



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 752 990	2 752 990
Fond för yttre underhåll	5 507 147	6 546 131
Summa bundet eget kapital	8 260 137	9 299 121
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 750 913	493 770
Årets resultat	-227 669	218 159
Summa fritt eget kapital	1 523 244	711 929
Summa eget kapital	9 783 381	10 011 050
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 510 250
Summa långfristiga skulder	5 945 750	12 510 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 381 000
Leverantörsskulder	Not 19	152 360
Skatteskulder	Not 20	-258
Övriga skulder	Not 21	13 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	713 979
Summa kortfristiga skulder	23 927 791	18 260 212
Summa eget kapital och skulder	39 656 922	40 781 512



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	311 527	535 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 083 582	621 320
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	40 801	
	1 435 910	1 156 370
Erhållen ränta	113 028	111 147
Erlagd ränta	-582 002	-582 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	966 936	685 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 874	-5 057
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-39 959	103 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 103	783 095
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-588 124	-429 636
Investeringar i inventarier	0	105 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-588 124	-324 636
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-875 000	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-875 000	-875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-549 021	-416 541
Likvida medel vid årets början	4 369 283	4 785 824
Likvida medel vid årets slut	3 820 263	4 369 283
Kassa och Bank BR	3 820 263	4 369 283

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. Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	4 932 552	4 567 320
Elavgifter (laddstolpar)	27 284	17 085
Kabel-tv-avgifter**	267 648	267 648
Övriga lokalintäkter	0	1 600
Övriga ersättningar (pant och överlåtelse)	7 320	13 011
Övriga sidointäkter (solceller)	249	11
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Summa nettoomsättning	5 235 053	4 866 668

*I årsavgiften ingår vatten och garage

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	19 192	41 327
Försäkringsersättningar	44 387	95 039
Summa övriga rörelseintäkter	63 579	136 366

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-871 174	-506 509
Reparationer	-564 561	-589 931
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-483 560	-567 536
Försäkringspremier	-139 463	-122 242
Kabel- och digital-TV	-269 898	-278 870
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-428	-7 581
Serviceavtal	-8 437	-8 978
Sotning	-139 000	0
Bevakningskostnader	0	-46 195
Snö- och halkbekämpning	-197 363	-360 585
Statuskontroll	-2 897	-110 500
Förbrukningsinventarier	-51 570	-62 247
Fordons- och maskinkostnader	-1 085	-6 968
Vatten	-373 383	-318 965
Fastighetsel	-84 253	-138 971
Uppvärmning	-50 056	0
Sophantering och återvinning	-164 241	-176 566
Förvaltningsarvode drift	-58 021	-135 044
Summa driftskostnader	-3 458 473	-3 437 389

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-152 692	-146 695
IT-kostnader	-22 850	-21 003
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-17 656
Övriga förvaltningskostnader	-27 489	-40 759
Kreditupplysningar	-558	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 378	-12 483
Kontorsmateriel	-11 467	-16 801
Medlems- och föreningsavgifter	-5 100	-5 100
Bankkostnader	-2 852	-3 972
Övriga externa kostnader	-14 475	0
Summa övriga externa kostnader	-266 861	-266 344

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-68 040	-68 040
Sammanträdesarvoden	-28 000	-28 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 500	-12 000
Sociala kostnader	-29 847	-34 091
Summa personalkostnader	-137 387	-142 931

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-969 883	-413 846
Avskrivning Markanläggningar	-31 750	-79 669
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 585	-13 585
Avskrivning Installationer	-68 364	-114 220
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 083 582	-621 320

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-40 801	0
Summa övriga rörelsekostnader	-40 801	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	656
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 608	261 617
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	79
Övriga ränteintäkter	1 094	843
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 844	263 196

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-600 040	-580 087
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-600 040	-580 087



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	49 661 509	49 661 509
Mark	1 700 000	1 700 000
Markanläggning	1 104 642	675 006
	52 466 151	52 036 515
Årets anskaffningar		
Byggnader (förrådsdörrar)	524 386	
Markanläggning (carport)	63 738	429 636
	588 124	429 636
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader (förrådsdörrar)	-64 027	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 990 248	52 466 151
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 841 767	-16 427 921
Markanläggningar	-566 113	-486 444
	-17 407 880	-16 914 365
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering byggnader – gjorda avskrivningar (förrådsdörrar)	23 226	
	23 226	
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-969 883	-413 846
Årets avskrivning markanläggningar	-31 750	-79 669
	-1 001 634	-493 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 386 287	-17 407 880
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 603 961	35 058 271
Varav		
Byggnader	32 333 433	32 819 742
Mark	1 700 000	1 700 000
Markanläggningar	570 517	538 529
Taxeringsvärden		
Småhus	70 092 000	70 092 000
Totalt taxeringsvärde	70 092 000	70 092 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 176 000</i>	<i>47 176 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 916 000</i>	<i>22 916 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	970 182	970 182
Installationer	2 347 137	2 452 137
	3 317 319	3 422 319
Årets anskaffningar		
Installationer		-105 000
		-105 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 317 319	3 317 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-845 631	-832 046
Installationer	-1 470 467	-1 356 247
	-2 316 098	-2 188 293
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 585	-13 585
Installationer	-68 364	-114 220
	-81 949	-127 805
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-859 216	-845 631
Installationer	-1 538 831	-1 470 467
	-2 398 047	-2 316 098
Restvärde enligt plan vid årets slut	919 273	1 001 221
Varav		
Inventarier och verktyg	110 966	124 551
Installationer	808 307	876 670

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	102 000	102 000
Summa andra långfristiga fordringar	102 000	102 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	30
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	30

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	42 130	0
Skattekonto	6 470	5 402
Summa övriga fordringar	48 600	5 402

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	30 074	82 258
Förutbetalda försäkringspremier	48 209	43 044
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 904	49 457
Förutbetald elavgift	0	68
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 395	67 395
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	693	3 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 521	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 796	245 304

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 528 811	3 616 726
Transaktionskonto	1 291 452	752 558
Summa kassa och bank	3 820 263	4 369 283

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	29 016 250	29 891 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-275 000	-550 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 795 500	-16 831 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 945 750	12 510 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,31%	2025-09-28	6 564 500,00	0,00	275 000,00	6 289 500,00
SWEDBANK	3,39%	2025-11-28	10 266 500,00	0,00	50 000,00	10 216 500,00
SWEDBANK	1,13%	2026-08-25	6 564 500,00	0,00	275 000,00	6 289 500,00
SWEDBANK	2,81%	2026-10-23	6 495 750,00	0,00	275 000,00	6 220 750,00
Summa			29 891 250,00	0,00	875 000,00	29 016 250,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 22 795 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	131 556	152 360
Summa leverantörsskulder	131 556	152 360

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Debiterad preliminärskatt	0	-258
Summa skatteskulder	0	-258

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	6 519	6 519
Skuld sociala avgifter och skatter	6 142	6 612
Summa övriga skulder	12 661	13 131

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	86 753	68 715
Upplupna elkostnader	3 709	6 480
Upplupna värmekostnader	1 172	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 801	11 639
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 314	200 847
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 325	426 298
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	713 074	713 979

Not Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	49 784 000	49 784 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 den 2025-12-10

Årsredovisningen undertecknas har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Hall

Jessica Femzén

Elisabeth Eriksson,

Frida Engberg

Parisa Sharifpour,

Max Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, Revisor
Borev Revision AB

Agnes Cecilia Dresch
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564604670

Dokument

Årsredovisning Brf Krusbäret 2024-2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-12-10 14:33:57 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-12-15 15:40:38 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Anders Hall (AH)
hall.73@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Hall"
Signerade 2025-12-10 17:03:44 CET (+0100)

Elisabeth Eriksson (EE)
lisathollineriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH THOLLIN ERIKSSON"
Signerade 2025-12-10 14:53:22 CET (+0100)

Frida Engberg (FE)
fridaengberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Evelina Engberg"
Signerade 2025-12-11 22:04:28 CET (+0100)

Jessica Femze'n (JF)
5cn@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA FEMZÉN"
Signerade 2025-12-11 06:16:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564604670

Parisa Sharifpour (PS)
pasha005@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PARISA SHARIFPOUR"
Signerade 2025-12-14 20:01:16 CET (+0100)

Agnes Cecilia Dresch (ACD)
agnesceciliadresch@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agnes Cecilia Margareta Dresch"
Signerade 2025-12-15 08:06:27 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev revison
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-12-15 15:40:38 CET (+0100)

Max Molin (MM)
max.molin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Peter Molin"
Signerade 2025-12-10 14:36:45 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Krusbäret, org.nr 716413-4913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krusbäret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krusbäret 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 ledamöter 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 extern 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 externa 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 externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Agnes Cecilia Dresch
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.12.2025 13:14

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 15.12.2025 15:31

DOCUMENT ID:

H1Pt1hcpz-e

ENVELOPE ID:

rkguJn56z-l-H1Pt1hcpz-e

DOCUMENT NAME:

Riksbyggen Brf Krusbäret revisionsberättelse 2024-202

5.pdf

2 pages

SHA-512:

a7f8f202c950a3ed8295606db9aa6464479e9ed8f60d94

3fb81cccd394eceb780d1bc8d54844f0877b452c93e7fe0

f32eae0e254dc1bc02a96454a840b975de9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	15.12.2025 15:42 15.12.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 81.230.112.101
2. Agnes Cecilia Margareta Dresch agnesceciliadresch@outlook.com	Signed Authenticated	17.12.2025 13:14 17.12.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/08) IP: 94.191.136.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



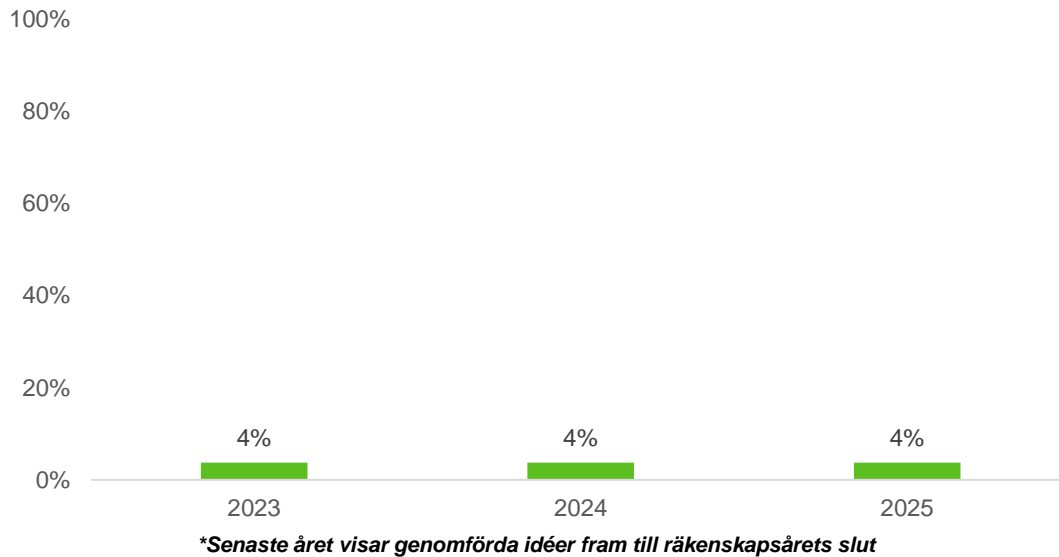
PADES
sealed

Hållbarhetsidéer

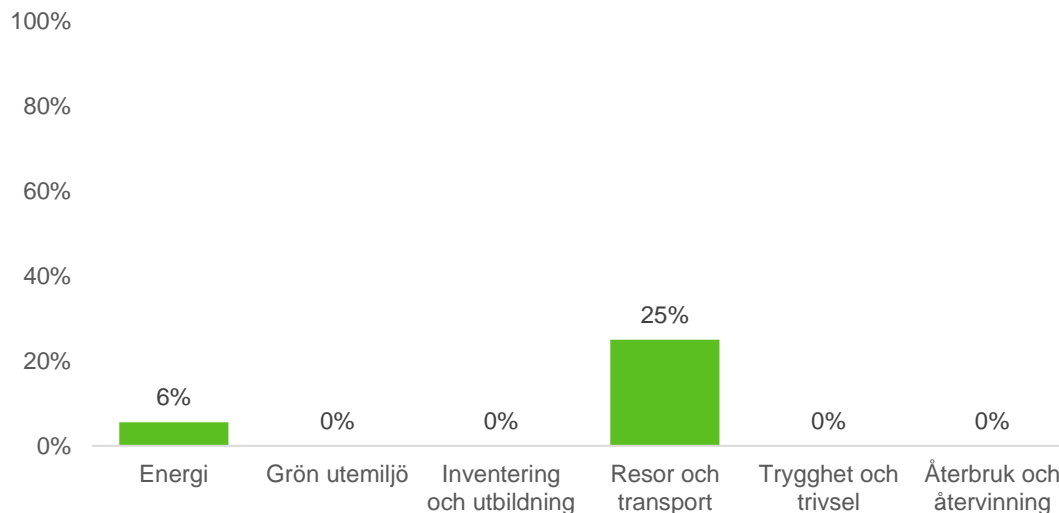
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Krusbäret har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 4% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

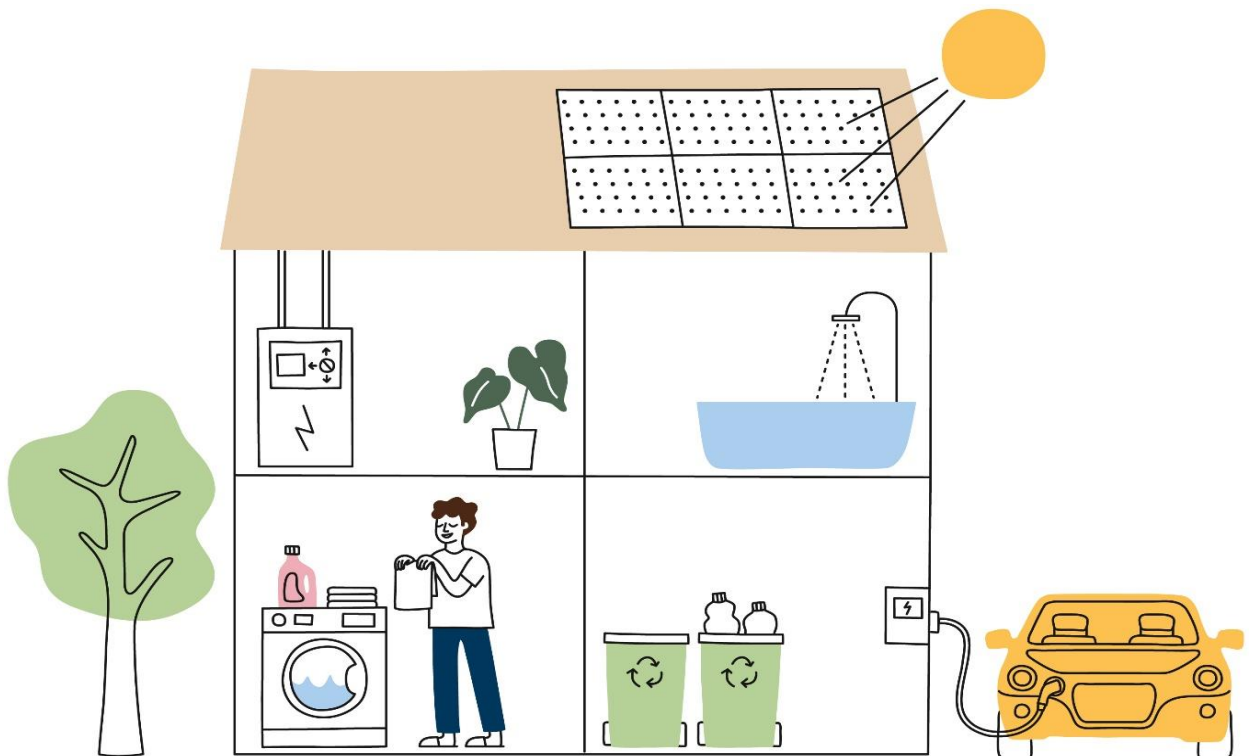
✓ 2024/2025

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Energi

Installerat solceller



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-05-08.

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.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

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 i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

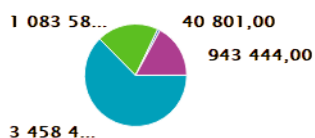
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 458 473	3 437 389
Övriga externa kostnader	266 861	266 344
Personalkostnader	137 387	142 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 083 582	621 320
Övriga rörelsekostnader	40 801	0
Finansiella poster	539 196	316 891
Summa kostnader	5 526 301	4 784 875



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Utemiljö extra	18 270	110 103
Rabatt/återbäring från RB	-1 200	-300
Systematiskt brandskyddsarbete	428	7 581
Serviceavtal	8 437	8 978
Städ grund	39 751	24 941
Sotning	139 000	0
Statuskontroll	2 897	110 500
Bevakningskostnader	0	20 483
Bevakningskostnader jour	0	25 713
Snö- och halkbekämpning	197 363	360 585
Rep bostäder utg för köpta tj	6 144	7 382
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23 726	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 156	24 478
Rep installationer utg för köpta tj	0	69 437
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	51 002	26 500
Rep install utg för köpta tj Värme	2 277	6 186
Rep install utg för köpta tj Ventilation	96 303	28 458
Rep install utg för köpta tj El	0	6 812
Rep install utg för köpta tj Hissar	2 253	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	539	20 270
Rep huskropp utg för köpta tj	0	45 492
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3 811	12 200
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	21 724	1 994
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	15 065
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 169	1 206
Rep markytor utg för köpta tj	15 659	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	56 578	61 734
Försäkringsskador	278 221	262 717
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 545	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	305 662
UH huskropp utg för köpta tj Tak	423 065	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	231 250	200 847
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	196 314	0
Fastighetsel	84 253	138 971
Uppvärmning	50 056	0
Vatten	373 383	318 965
Avfallshantering	164 241	176 566
Fastighetsförsäkring	139 463	122 242
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	269 898	278 870
Fastighetsskatt	483 844	567 536
Förbrukningsinventarier	35 077	50 492
Förbrukningsmaterial	16 493	11 755
Övriga kostnader för transportmedel	1 085	6 968
Summa driftkostnader	3 458 473	3 437 389



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-08-31	2024-08-31
BOA	6 733 kr/kvm	6 733 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Avfallshantering	24	26
Bevakningskostnader	0	3
Bevakningskostnader jour	0	4
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	41
Fastighetsel	13	21
Fastighetsförsäkring	21	18
Fastighetsskatt	72	84
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	5	7
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringskador	41	39
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	8	9
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	7
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	2
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	14	4
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	10
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	29	54
Sotning	21	0
Statuskontroll	0	16
Städ extra	0	0
Städ grund	6	4
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0

UH Garage o P-plats utg för köpta tj

29

0

Error: Table contains more results than can be displayed. Contact [system administrator](#).

Summa driftkostnader

513,66

510,53

Styrelsens ord



RB BRF Krusbäret

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Krusbäret i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

