

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torshällahus nr 1
Org.nr: 718000-3357

2024-09-01 – 2025-08-31



Medlemsvinst

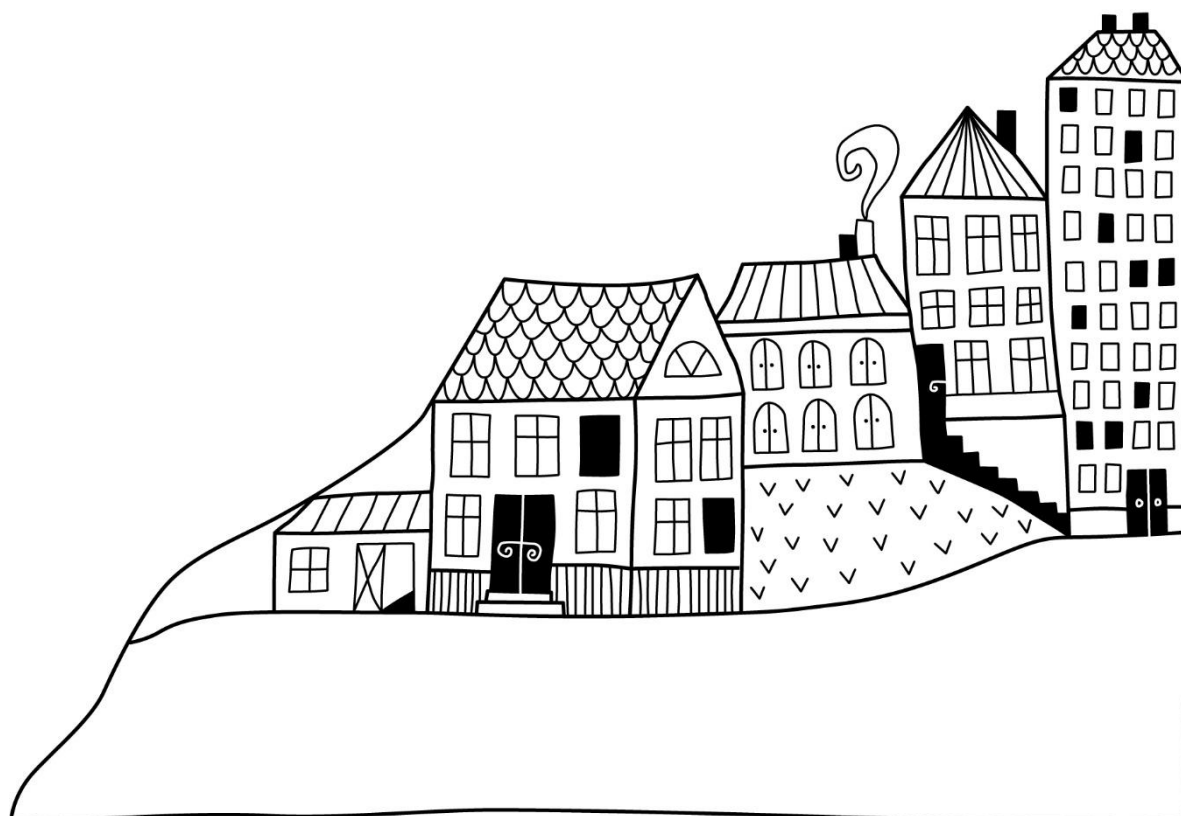
Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 800 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 828 604 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-15.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 376% till 386%.

I resultatet ingår avskrivningar med 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 066 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korpen 1 och Kråkan 2 i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna började uppföras 1965 och består idag av par- och radhus, garage, förråd samt tvättstuga/värmecentral. Dessutom finns redskapsbod, sandbod och miljöhus. Fastigheterna är belägna i Torshälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k.

62 st

Total tomtarea	33 960 m ²
Total bostadsarea	6 090 m ²
Årets taxeringsvärde	70 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 059 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 449 tkr, varav 385 tkr avser sättningar och slukhål i mark, och planerat underhåll för 161 tkr som specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 087 tkr de kommande 10 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret är 1 318 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Byte av torkskåp	69 975
Byte av 8 takfläktar	91 008

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Statuskontroll	2015	
Målningsarbete	2015	Altandörrar, fönster, miljöhus.m.m.
Tak	2015	Rustat upp förråds- och garagetak vid parhus
Målning	2016	
Fasadrenovering	2016	
Ventilationsrensning	2016	
Expansionskärl	2017	
Cirkulationspump	2017	
Tak	2017	Byte takpapp garagetak
Installationer	2018	Låssystem
Huskropp utvändigt	2018	Fönster, socklar
Markytor	2018	
Garage	2019	Underhåll garageportar.
Nya fönster förråd, Takpapp garagetak	2020	Georg Nyström sg. 25
Dagvattenbrunnar	2020	
Takpapp garagetak	2020/2021	Georg Nyström sg. 27 samt Solrosg. 3 och 5
Putsning fasad (undercentral)	2021	
Asfaltering	2021	
Värmeinstallationer	2022	
Putsning fasad UC	2022	
Postlådor	2022	
Byte VVC-pump	2023	
Byte av 620 radiatorventiler med termostat	2022/2023	
Ventilation krypgrund och byte fläkt	2023	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reidar Ehrlin*	Ordförande	2025–2026
Eva Öberg	Ordförande	2025–2026
Renee Slewa	Ledamot	2025–2026
Camilla Eriksson	Ledamot	2024–2025
Michael Tolén	Vice ordförande	2024–2025
Leona Liu	Sekreterare	2025–2026
Merja Koskela	Ledamot	2025–2026
Maria Gullberg	Ledamot Riksbyggen	Slutat på Riksbyggen
Alexander Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Ersatt Maria Gullberg

*Avflyttad under verksamhetsåret

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dennis Fredriksson	Suppleant	2026–2027
Matti Pasanen	Suppleant	2026–2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Theodor Lönnman, BoRevision AB	Revisor
Micael Larsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Siv Gruvell

Valberedning

Kaija Pasanen

Tua Larsson Manelius (sammankallande)

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen höjde årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 2%. Värmeavgiften höjdes samtidigt med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (Individuell Mätning och Debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



Flerårsöversikt

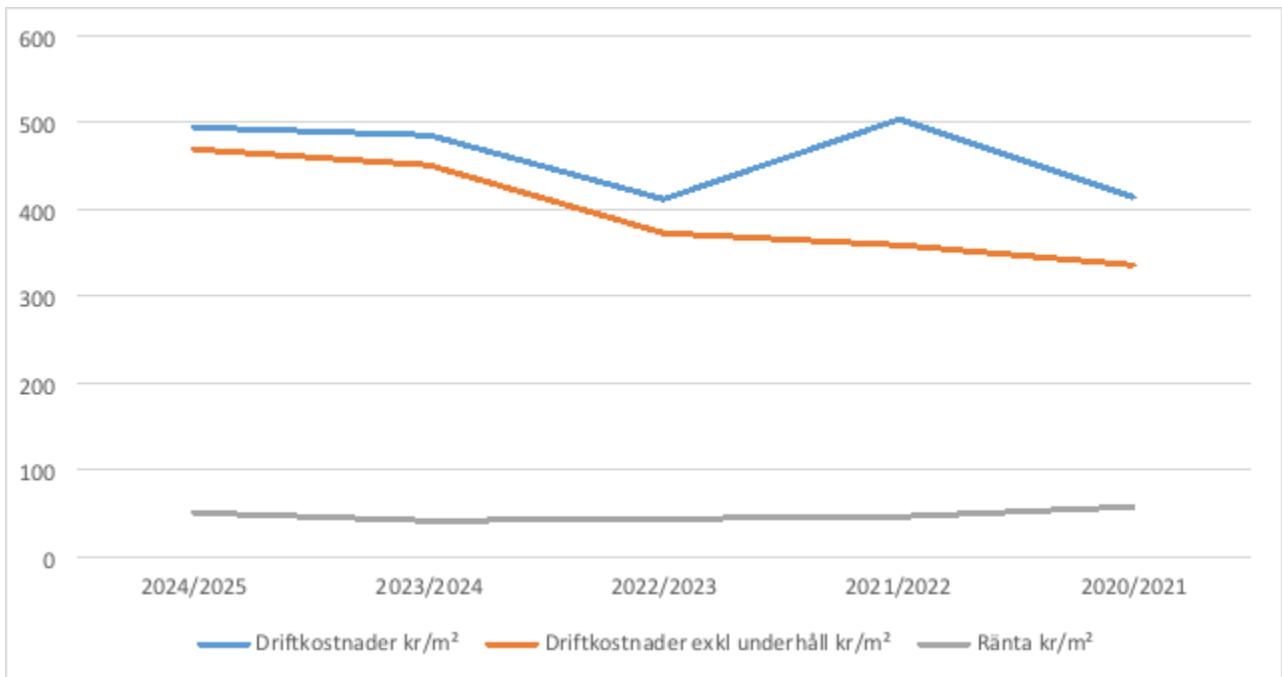
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 643	4 408	4 190	4 142	4 108
Rörelsens intäkter	4 698	4 625	4 283	4 283	4 204
Resultat efter finansiella poster*	267	357	503	-142	292
Årets resultat	267	357	503	-142	292
Resultat exkl. avskrivningar	1 066	1 157	1 297	651	1 085
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-84	1 157 ¹⁾	424	-222	202
Balansomslutning	18 110	19 684	19 788	20 130	21 545
Årets kassaflöde	-723	581	452	-656	-2 339
Soliditet %*	35	31	29	26	25
Likviditet %	97	44	325	217	67
Likviditet exkl. kortfr. lån inkl. nästa års amortering	386	376	325	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	95	99	98	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	752	730	704	697	691
Driftkostnader kr/kvm	494	490	415	508	417
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	468	454	375	361	338
Energikostnad kr/kvm*	231	212	192	178	169
Underhållsfond kr/kvm	1 048	903	903	798	801
Reservering till underhållsfond kr/kvm	189	-	145	145	146
Sparande kr/kvm*	202	228	255	255	258
Ränta kr/kvm	49	42	43	47	58
Skuldsättning kr/kvm*	1 818	2 139	2 214	2 290	2 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 818	2 139	2 214	2 290	2 557
Räntekänslighet %*	2,4	2,9	3,1	3,3	3,7

* obligatoriska nyckeltal

¹⁾ reservering till underhållsfond efter stämmobeslut, tidigare innevarande räkenskapsår, och därav samma nyckeltal som resultat exkl. avskrivningar.





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

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

Sparande

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

Skuldsättning kr/kvm

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	936 690	5 446 458	-702 576	357 335
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut		0	357 335	-357 335
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-215 922	215 922	
Årets resultat				267 163
Vid årets slut	936 690	6 380 536	-1 279 319	267 163

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 279 319
Årets resultat	267 163
Summa	-1 012 155

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	1 318 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-160 983
Balanseras i ny räkning	-2 169 172
Summa	-1 012 155

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 643 475	4 407 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 842	216 994
Summa rörelseintäkter		4 698 317	4 624 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 010 421	-2 955 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 891	-262 986
Personalkostnader	Not 6	-70 563	-66 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 224	-799 664
Summa rörelsekostnader		-4 181 099	-4 084 596
Rörelseresultat		517 218	540 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 553	71 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-299 607	-254 245
Summa finansiella poster		-250 054	-182 830
Resultat efter finansiella poster		267 163	357 335
Årets resultat		267 163	357 335



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 267 618	15 061 113
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	40 985	99 599
Summa materiella anläggningstillgångar		14 308 603	15 160 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		14 318 603	15 170 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar	Not 13	802	27 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	133 920	105 988
Summa kortfristiga fordringar		134 722	133 548
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 656 557	4 379 553
Summa kassa och bank		1 656 557	4 379 553
Summa omsättningstillgångar		3 791 278	4 513 101
Summa tillgångar		18 109 881	19 683 813



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	936 690	936 690	
Fond för yttre underhåll	6 380 536	5 446 458	
Summa bundet eget kapital	7 317 226	6 383 148	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 279 319	-702 576	
Årets resultat	267 163	357 335	
Summa fritt eget kapital	-1 012 155	-345 241	
Summa eget kapital	6 305 071	6 037 907	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 912 437	3 401 473
Summa långfristiga skulder		7 912 437	3 401 473
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 158 748	9 498 896
Leverantörsskulder	Not 18	118 930	165 580
Skatteskulder		47 091	37 728
Övriga skulder	Not 19	1 901	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	565 704	542 071
Summa kortfristiga skulder		3 892 374	10 244 433
Summa eget kapital och skulder		18 109 881	19 683 813



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	517 218	540 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	799 224	799 664
	1 316 442	1 339 829
Erhållen ränta	80 212	54 447
Erlagd ränta	-300 018	-255 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 096 636	1 138 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 833	7 982
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 500	-5 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 302	1 140 967
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	52 885	-105 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten	52 885	-105 769
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 829 184	-453 996
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 829 184	-453 996
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-722 997	581 202
Likvida medel vid årets början	4 379 553	3 798 351
Likvida medel vid årets slut	3 656 557	4 379 553

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Standardförbättringar tak och garage	Linjär	20
Standardförbättringar stammar och badrum	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Två laddpunkter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 713 208	3 606 152
Rabatter	-19 500	-19 800
Bränsleavgifter, bostäder	866 944	752 688
Elavgifter	17 565	8 356
Övriga lokalintäkter	37 200	37 200
Övriga ersättningar	28 068	23 182
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-10
Summa nettoomsättning	4 643 475	4 407 768

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	54 842	6 250
Försäkringsersättningar	0	210 744
Summa övriga rörelseintäkter	54 842	216 994

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-160 983	-215 922
Reparationer	-449 303	-447 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-522 423	-510 338
Försäkringspremier	-127 053	-111 362
Kabel- och digital-TV	-39 063	-37 700
Återbäring från Riksbyggen	800	300
Serviceavtal	-9 124	-12 872
Sotning	-62 301	0
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-44 834
Bevakningskostnader	0	-6 362
Snö- och halkbekämpning	-30 844	-81 438
Förbrukningsinventarier	-15 871	-20 180
Vatten	-325 291	-293 296
Fastighetsel	-136 194	-128 010
Uppvärmning	-946 370	-857 825
Sophantering och återvinning	-131 942	-140 827
Förvaltningsarvode drift	-48 210	-47 631
Summa driftskostnader	-3 010 421	-2 955 618



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-175 761	-167 310
IT-kostnader	-6 481	-4 903
Arvode, yrkesrevisorer	-38 750	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 308	-21 970
Kreditupplysningar	-2 925	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 218	-10 459
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-5 038	-8 340
Telefon och porto	-5 082	-4 635
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-6 200	-6 200
Konsultarvoden	0	-2 200
Bankkostnader	-3 312	-3 215
Övriga externa kostnader	-8 200	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-300 891	-262 986

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-49 200	-46 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 300	-5 600
Sociala kostnader	-15 063	-14 003
Summa personalkostnader	-70 563	-66 328

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar standardförbättringar	-793 495	-793 495
Avskrivning installationer	-5 729	-6 170
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-799 224	-799 664

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	999
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 423	69 752
Övriga ränteintäkter	130	664
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 553	71 415



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-299 607	-251 380
Övriga räntekostnader	0	-2 865
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-299 607	-254 245

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 493 992	5 493 992
Mark	218 325	218 325
Standardförbättringar	26 227 849	26 227 849
	31 940 166	31 940 166
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 940 166	31 940 166

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 493 992	-5 493 992
Standardförbättringar	-11 385 061	-10 591 566
	-16 879 053	-16 085 558

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-793 495	-793 495
	-793 495	-793 495

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 672 548** **-16 879 053****Restvärde enligt plan vid årets slut****14 267 618** **15 061 113****Varav**

Mark	218 325	218 325
Standardförbättringar	14 049 293	14 842 788

Taxeringsvärden

Småhus	70 059 000	70 059 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**70 059 000** **70 059 000***varav byggnader* 41 901 000 41 901 000*varav mark* 28 158 000 28 158 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	171 088	171 088
Installationer	105 769	0
	276 857	171 088
Årets anskaffningar		
Installationer; två laddpunkter (avdrag avser bidrag från Naturvårdsverket)	-52 885	105 769
	-52 885	105 769
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 972	276 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-171 088	-171 088
Installationer	-6 170	0
	-177 258	-171 088
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-5 729	-6 170
	-5 729	-6 170
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-171 088	-171 088
Installationer	-11 899	-6 170
	-182 987	-177 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 985	99 599
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	40 985	99 599

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
20 garantikapitalinnehav i Riksbyggen Intresseförening	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	802	672
Momsfordringar	0	26 887
Summa övriga fordringar	802	27 559



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 282	46 942
Förutbetalda försäkringspremier	43 920	39 214
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 615	13 548
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 170	3 244
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 933	3 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 920	105 988

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-08-31	2024-08-31
SBAB placeringskonto 3 månader, 2025-08-19–2025-11-21	2 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
SBAB sparkonto	143 942	2 063 934
Transaktionskonto Swedbank	1 512 615	2 315 619
Summa kassa och bank	1 656 557	4 379 553

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	11 071 185	12 900 369
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 970 000	-9 404 896
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-188 748	-94 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 912 437	3 401 473

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Swedbank		2024-10-25	4 037 500,00	-3 025 000,00	1 012 500,00	0,00
Swedbank		2025-01-28	2 867 396,00	-2 774 898,00	92 498,00	0,00
SEB		2025-03-28	2 500 000,00	-1 937 500,00	562 500,00	0,00
Stadshypotek	2,92%	2026-01-30	0,00	3 000 000,00	30 000,00	2 970 000,00
Stadshypotek	1,19%	2026-12-01	3 495 473,00	0,00	94 000,00	3 401 473,00
Stadshypotek	3,07%	2028-01-30	0,00	2 799 898,00	27 998,00	2 771 900,00
Stadshypotek	3,34%	2029-03-30	0,00	1 937 500,00	9 688,00	1 927 812,00
Summa			12 900 369,00	0,00	1 829 184,00	11 071 185,00

*Senast kända räntesatser per 2025-08-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 248 748 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 970 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	89 474	163 047
Ej reskontraförda leverantörsskulder	29 456	2 533
Summa leverantörsskulder	118 930	165 580

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	158	158
Skuld för moms	1 743	0
Summa övriga skulder	1 901	158

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	16 809	16 809
Upplupna räntekostnader	25 049	25 460
Upplupna elkostnader	9 751	9 438
Upplupna vattenavgifter	28 277	24 496
Upplupna värmekostnader	49 052	39 717
Upplupna kostnader för renhållning	8 247	11 361
Upplupna styrelsearvoden	53 500	53 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 405	411
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 614	360 879
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	565 704	542 071

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	30 261 000	30 261 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-12 Torshälla

Årsredovisningen undertecknas enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Eva Öberg

Renee Slewa

Camilla Eriksson

Michael Tolén

Merja Koskela

Leona Liu

Alexander Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Micael Larsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567098983

Dokument

<p>219251 Årsredovisning 2024-2025 Rbf Torshällahus nr 1 Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-01-13 14:49:40 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK) Kuivalainen (BK) Färdigställt 2026-01-16 12:49:19 CET (+0100)</p>	<p>219251 Bilagor 2024-2025 Rbf Torshällahus nr 1.pdf Bilaga 1 5 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)</p>
--	---

Initierare

<p>Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Eva Öberg (EÖ) Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1 andersson.eva@mail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ÖBERG" Signerade 2026-01-13 15:35:16 CET (+0100)</p>	<p>Camilla Eriksson (CE) Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1 sporttjej74@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA ERIKSSON" Signerade 2026-01-13 16:30:52 CET (+0100)</p>
<p>Leona Liu (LL) Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1 leonaliu@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LION LEONA LIU" Signerade 2026-01-13 16:44:06 CET (+0100)</p>	<p>Merja Koskela (MK) Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1 merjakoskela@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MERJA KOSKELA" Signerade 2026-01-15 12:09:31 CET (+0100)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567098983

Michael Tolén (MT)

Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1
michael.tolen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL TOLÉN"
Signerade 2026-01-13 15:26:01 CET (+0100)

Renee Slewa (RS)

Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1
renee.slewa@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RENEE FAEZ SLEWA"
Signerade 2026-01-15 15:26:28 CET (+0100)

Alexander Eriksson (AE)

Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1
alexander.x.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Alexander Eriksson"
Signerade 2026-01-14 11:13:03 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB
theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Theodor Oskar Lönnman"
Signerade 2026-01-16 12:49:19 CET (+0100)

Micael Larsson (ML)

Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1
spikealgiz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICAEL LARSSON"
Signerade 2026-01-15 16:48:04 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567098983

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 BRF Torshällahus nr 1 , org.nr. 718000-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Torshällahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 .

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Torshällahus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Micael Larsson
Av föreningen vald revisor

Verification

Document ID 09222115557567217629

Document

Revisionsberättelse Rbf Torshällahus nr 1 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-01-14 16:00:36 CET (+0100) by Birgitta Kuivalainen (BK)

Finalised on 2026-01-16 12:48:34 CET (+0100)

Initiator

Birgitta Kuivalainen (BK)

Riksbyggen

birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signatories

Micael Larsson (ML)

Riksbyggen Brf Torshällahus nr 1

spikealgiz@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MICAEL LARSSON"

Signed 2026-01-14 16:34:41 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"

Signed 2026-01-16 12:48:34 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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.

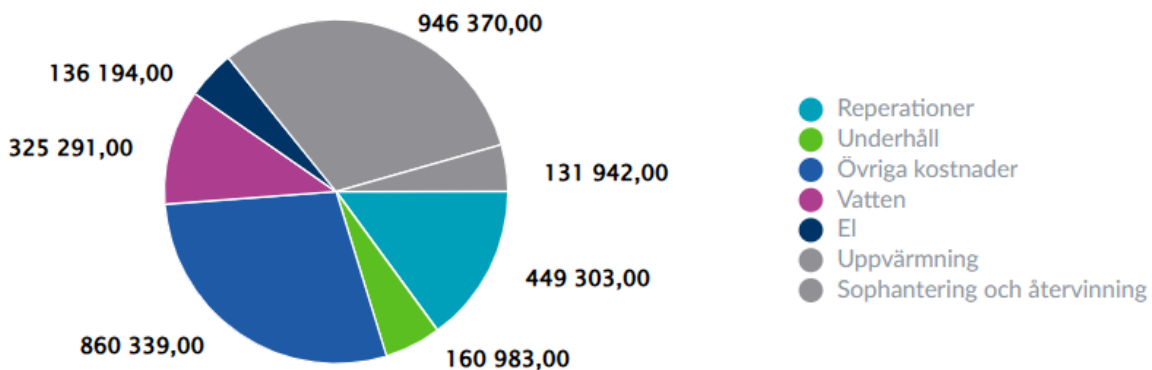
Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 010 421	2 955 618
Övriga externa kostnader	300 891	262 986
Personalkostnader	70 563	66 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	799 224	799 664
Finansiella poster	250 054	182 830
Summa kostnader	4 431 153	4 267 426

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Torshällahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torshällahus nr 1 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

