

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tegshus nr 1
Org nr: 794000-1758



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

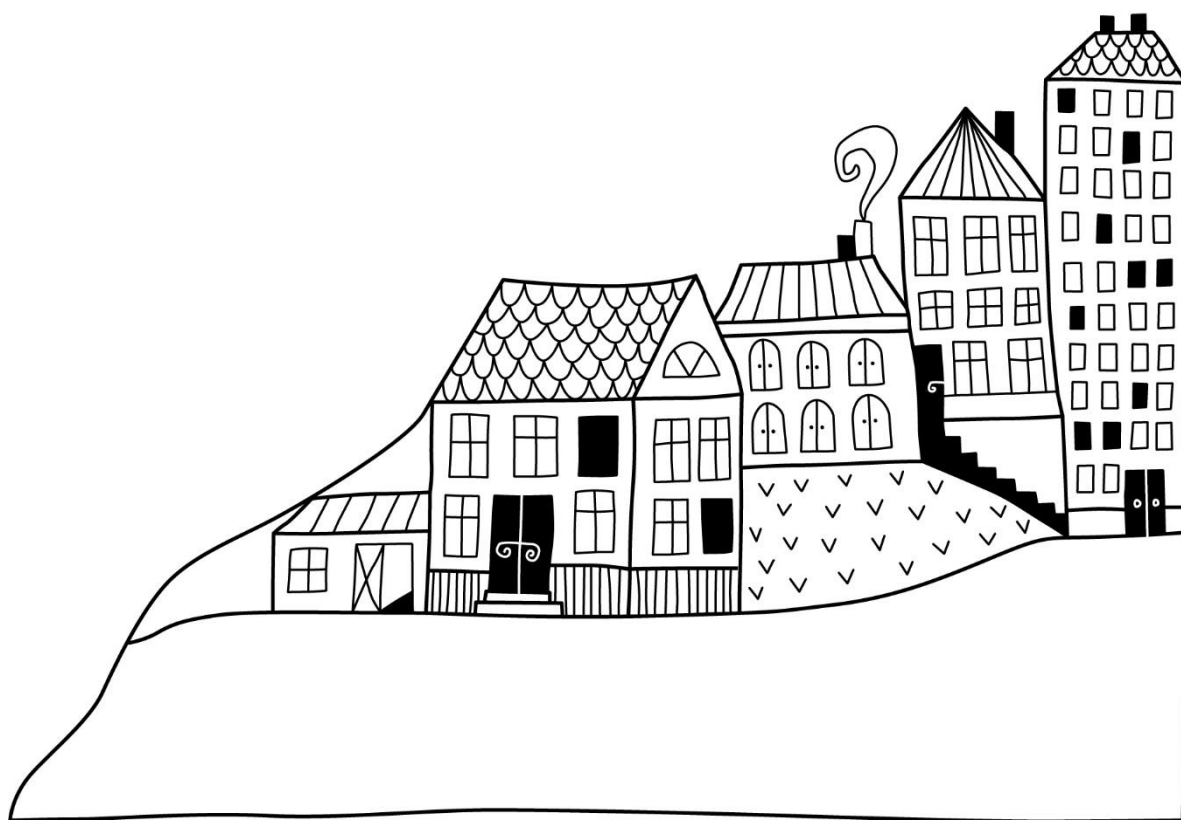
- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings-stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-11. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1958-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-16.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och beror främst på lägre underhållskostnad och även minskad el- och värmekostnad. Räntekostnaden har dock ökat på grund av nyupptagande av lån för att finansiera ombyggnad av befintlig lokal till två nya lägenheter. Föreningen amorterar kvartalsvis på befintliga lån för att långsiktigt minska skulden och räntekostnaden. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lån och nästa års amortering har förändrats under året från 52 % till 76 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 675 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 193 lägenheter och 9 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955/57. fastighetens adress är Bryggargatan, Riksvägen och Tegsvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
28	118	38	9	193

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
9	41	107 (varav 6 elbilsplatser)	34

Total tomtarea 26 070 m²

Total bostadsarea 10 944 m²

Total lokalarea 1 205 m²

Årets taxeringsvärde 184 734 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 168 849 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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 Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 320 tkr och planerat underhåll för 906 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och den uppdaterades senast 2025-05-19.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 98 390 tkr för de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 280 tkr (262 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 257 tkr (260 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Fastighetstvätt)	21 903
Installationer (Fastighetsspolning, dräneringspump, kodlås entrédörrar, eluttag för gräsklippare)	592 608
Huskropp utvändigt (Fasadtvätt, målning)	239 194
Garage och p-platser (Installation av motorvärmare)	52 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Olsson	Ordförande	2026
Åsa Emnerud	Sekreterare	2026
Allan Jonsson	Ledamot	2025
Daniel Grönlund	Ledamot	2025
Christina Nilsson	Ledamot	2025
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Sundqvist	Suppleant	2025
Birgitta Lindberg	Suppleant	2025
Camilla Sjölund	Suppleant	2026
Ian Ward	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Bohlin, Azets Revision och Redovisning AB	Auktoriserad revisor	2025
Jens Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Emnerud	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Wallmark	2025
Anton Lindberg	2025
Parviz Behnam Motlagh	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under aktuellt räkenskapsår har föreningen ett pågående projekt där en befintlig hyreslokal renoveras om till två lägenheter. Under kommande räkenskapsår kommer projektet och kostnaden att slutföras och sedan läggs lägenheterna ut för försäljning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 249 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

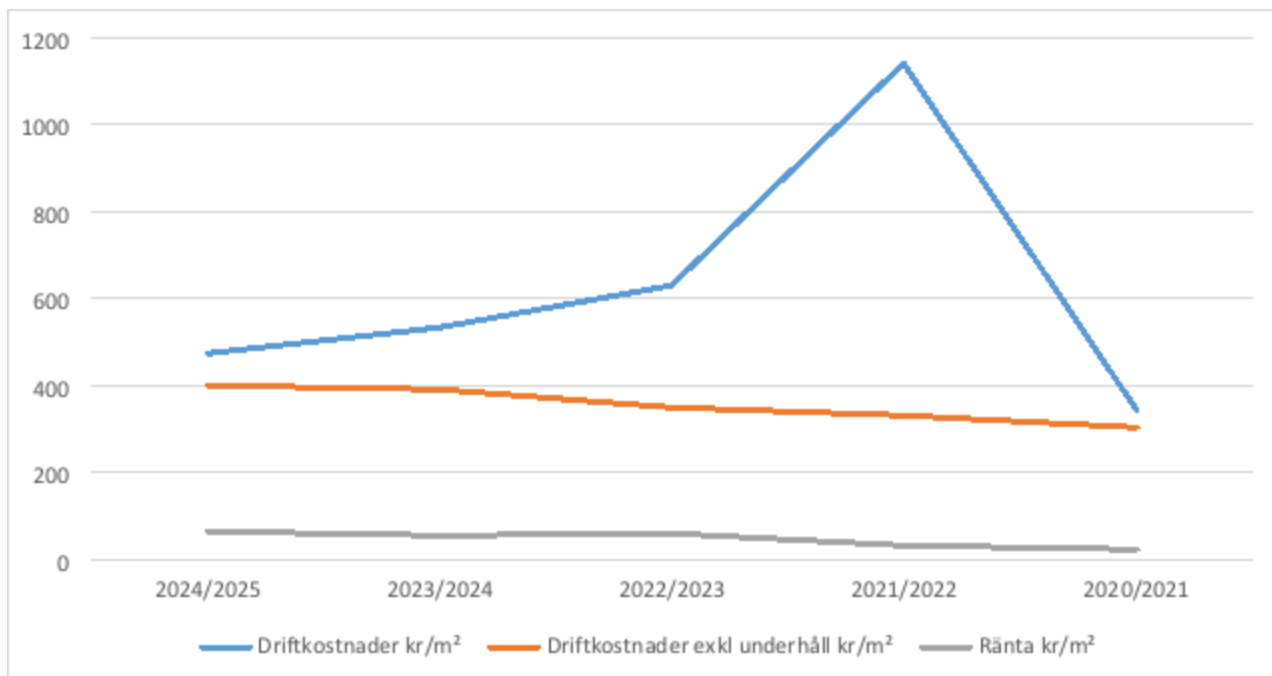


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 806	9 486	9 046	8 567	8 587
Resultat efter finansiella poster*	355	-357	-1 642	-8 505	2 003
Resultat exkl avskrivningar	1 675	808	-742	-7 604	2 919
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 582	-1 947	-3 548	-10 742	817
Årets kassaflöde	1 488	-4 096	-4 714	-3 346	2 268
Soliditet %*	1	1	1	4	24
Likviditet %	15	21	59	112	133
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	812	762	716	716
Driftkostnader kr/kvm	486	534	628	1 137	340
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	392	349	330	303
Energikostnad kr/kvm*	207	209	180	175	169
Sparande kr/kvm*	212	206	220	201	270
Skuldsättning kr/kvm*	4 009	3 480	3 730	3 904	2 022
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 450	3 989	4 275	4 474	2 317
Räntekänslighet %*	5,3	4,9	5,6	6,2	3,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	342 164	1 276 963	-960 852	-356 627
Disposition enl. årsstämmobeslut			-356 627	356 627
Reservering underhållsfond		3 257 000	-3 257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-906 455	906 455	
Årets resultat				355 139
Vid årets slut	342 164	3 627 508	-3 668 024	355 139

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 317 480
Årets resultat	355 139
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	906 455
Summa	-3 312 885

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 312 885**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 806 069	9 486 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 339	2 400
Summa rörelseintäkter		9 840 408	9 488 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 904 019	-6 684 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 311 773	-1 237 214
Personalkostnader	Not 6	-172 596	-178 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 319 594	-1 164 757
Summa rörelsekostnader		-8 707 982	-9 265 002
Rörelseresultat		1 132 425	223 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 767	120 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-813 054	-701 314
Summa finansiella poster		-777 286	-580 381
Resultat efter finansiella poster		355 139	-356 627
Årets resultat		355 139	-356 627

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 245 957	44 551 817
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	66 154	178 846
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 290 119	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 602 230	44 730 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		49 652 230	44 780 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 942	16
Övriga fordringar	Not 14	16 533	26 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	458 180	414 655
Summa kortfristiga fordringar		482 655	441 149
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 387 638	1 900 007
Summa kassa och bank		3 387 638	1 900 007
Summa omsättningstillgångar		3 870 292	2 341 156
Summa tillgångar		53 522 522	47 121 818

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	342 164	342 164	
Fond för yttre underhåll	3 627 508	1 276 963	
Summa bundet eget kapital	3 969 672	1 619 127	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 668 025	-960 852	
Årets resultat	355 139	-356 627	
Summa fritt eget kapital	-3 312 885	-1 317 480	
Summa eget kapital	656 787	301 648	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 324 218	35 422 584
Summa långfristiga skulder		26 324 218	35 422 584
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 379 750	8 229 061
Leverantörsskulder		1 560 564	640 157
Skatteskulder	Not 18	0	45 208
Övriga skulder	Not 19	1 515 408	1 499 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 085 795	983 923
Summa kortfristiga skulder		26 541 517	11 397 586
Summa eget kapital och skulder		53 522 522	47 121 818

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 132 425	223 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 319 594	1 164 757
	2 452 020	1 388 511
Erhållen ränta	21 008	120 934
Erlagd ränta	-809 786	-710 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 663 242	798 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 746	-11 309
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	989 973	285 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 626 469	1 073 182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-23 223 662
Investeringar i inventarier	98 958	-22 672
Investeringar i pågående byggnation	-6 290 119	21 209 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 191 162	-2 036 874
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-914 116	-3 465 516
Upptagna lån	5 966 439	333 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 052 323	-3 131 955
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 487 631	-4 095 648
Likvida medel vid årets början	1 900 007	5 995 654
Likvida medel vid årets slut	3 387 638	1 900 007

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar & markanläggning	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 496 229	8 258 752
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-152 892	-152 892
Hyror, lokaler	266 203	263 745
Hyror, garage	165 722	161 187
Hyror, p-platser	302 502	293 114
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-170 148	-167 028
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-198
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42	-4 578
Elavgifter	2 556	2 556
Övriga avgifter	3 600	3 600
Balkonginglasning	774 756	774 756
Övriga ersättningar	117 598	53 345
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-3
Summa nettoomsättning	9 806 069	9 486 355

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-07-01 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	34 339	2 400
Summa övriga rörelseintäkter	34 339	2 400

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-906 455	-1 774 387
Reparationer	-320 321	-366 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 780	-343 080
Försäkringspremier	-196 085	-170 989
Kabel- och digital-TV	-373 110	-342 265
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 261	0
Serviceavtal	-7 396	6 334
Obligatoriska besiktningar	-2 466	-2 380
Bevakningskostnader	0	-9 546
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 323	0
Snö- och halkbekämpning	-586 096	-503 934
Statuskontroll	-7 872	-8 488
Förbrukningsinventarier	-6 196	-15 253
Frakter och transporter	-469	0
Vatten	-609 863	-496 477
Fastighetsel	-732 776	-856 898
Uppvärmning	-1 167 057	-1 267 052
Sophantering och återvinning	-381 946	-321 195
Förvaltningsarvode drift	-220 547	-214 453
Summa driftskostnader	-5 904 019	-6 684 707

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-996 413	-1 026 884
Lokalkostnader	0	-7 573
IT-kostnader	-205	-458
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-24 375
Övriga försäljningskostnader	0	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-125 766	-94 794
Kreditupplysningar	-11 041	-828
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 056	-41 294
Representation	-3 000	0
Kontorsmateriel	-12 333	-16 751
Medlems- och föreningsavgifter	-15 440	-15 440
Konsultarvoden	-63 053	0
Bankkostnader	-6 637	-5 844
Övriga externa kostnader	-330	-911
Summa övriga externa kostnader	-1 311 773	-1 237 214

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-42 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-69 417	-54 562
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 500	-49 400
Sociala kostnader	-33 679	-37 362
Summa personalkostnader	-172 596	-178 324

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 248 860	-1 055 329
Avskrivningar tillkommande utgifter	-57 000	-89 474
Avskrivning Installationer	-13 734	-19 954
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 319 594	-1 164 757

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	34 927	119 802
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	744	495
Övriga ränteintäkter	97	636
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 767	120 934

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-813 031	-701 232
Övriga räntekostnader	-23	-82
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-813 054	-701 314

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 612 761	37 389 099
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	3 954 048	3 954 048
Markanläggning	83 250	83 250
Markinventarier	202 547	202 547
	74 814 041	51 590 379
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	23 223 662
	0	23 223 662
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 814 041	74 814 041
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 245 380	-27 190 050
Tillkommande utgifter	-1 731 048	-1 641 574
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-202 547	-202 547
	-30 262 225	-29 117 421
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 248 860	-1 055 239
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-57 000	-111 498
	-1 305 860	-1 166 737
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 568 085	-30 284 158
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 245 957	44 551 817
Varav		
Byggnader	31 118 522	32 367 382
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	2 166 000	2 223 000
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	183 108 000	166 000 000
Lokaler	1 626 000	2 849 000
	184 734 000	168 849 000
<i>varav byggnader</i>	126 626 000	111 537 000
<i>varav mark</i>	58 108 000	57 312 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	92 920	92 920
Installationer	1 696 263	1 673 591
	1 789 183	1 766 511
Årets anskaffningar		
Installationer	0	22 672
	0	22 672
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer (bidrag elbilsladdare)	-98 958	0
	-98 958	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 690 225	1 789 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-92 920	-92 920
Installationer	-1 517 417	-1 497 463
	-1 610 337	-1 590 383
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-13 734	-19 954
	-13 734	-19 954
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 154	178 846
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	66 154	178 846

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Pågående ombyggnation av befintlig lokal (två nya lägenheter)	6 290 119	0
Vid årets slut	6 290 119	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	16 533	26 478
Summa övriga fordringar	16 533	26 478

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 760	0
Förutbetalda försäkringspremier	103 476	92 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 333	243 750
Förutbetald renhållning	555	554
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 915	70 890
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 534	6 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	606	728
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	458 180	414 655

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (SBAB sparkonto)	1 206 132	685 965
Transaktionskonto (Swedbank)	2 181 506	1 214 042
Summa kassa och bank	3 387 638	1 900 007

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	48 703 968	43 651 645
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 379 750	-8 229 061
Långfristig skuld vid årets slut	26 324 218	35 422 584

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2025-09-27	0,00	6 300 000,00	0,00	6 300 000,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-09-30	6 451 250,00	0,00	0,00	6 451 250,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-12-03	1 456 384,00	0,00	0,00	1 456 384,00
SWEDBANK	1,03%	2026-05-25	3 990 000,00	0,00	120 000,00	3 870 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-06-30	3 508 000,00	0,00	0,00	3 508 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-12-01	8 876 961,00	0,00	0,00	8 876 961,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2027-01-30	1 731 152,00	0,00	0,00	1 731 152,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-06-01	7 333 337,00	0,00	794 116,00	6 539 221,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2028-12-01	5 525 000,00	0,00	0,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2028-12-30	4 446 000,00	0,00	0,00	4 446 000,00
Summa			43 318 084,00	6 300 000,00	914 116,00	48 703 968,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fem (Stadshypotek, Swedbank) lån om 6 300 000 kr, 6 451 250 kr, 1 456 384 kr, 3 870 000kr och 3 508 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	45 208
Summa skatteskulder	0	45 208

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån under betalning	0	333 561
Medlemmarnas reparationsfonder	1 515 408	1 494 629
Övriga skulder	0	-333 561
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 608
Summa övriga skulder	1 515 408	1 499 237

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	17 272	14 004
Upplupna driftskostnader	0	7 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 125	55 514
Upplupna elkostnader	90 264	46 580
Upplupna vattenavgifter	48 316	49 379
Upplupna värmekostnader	0	38 413
Upplupna kostnader för renhållning	26 919	26 385
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 446	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	9 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	797 953	736 488
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 085 795	983 923

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 12-09-2025.

Digitala signaturer, se bifogad bilaga

Ort och datum

Magnus Olsson

Allan Jonsson

Åsa Emnerud

Daniel Grönlund

Christina Nilsson

Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision och Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor
Azets Revision och Rådgivning AB

Jens Lundgren
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1
Org.nr 794000-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 november 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

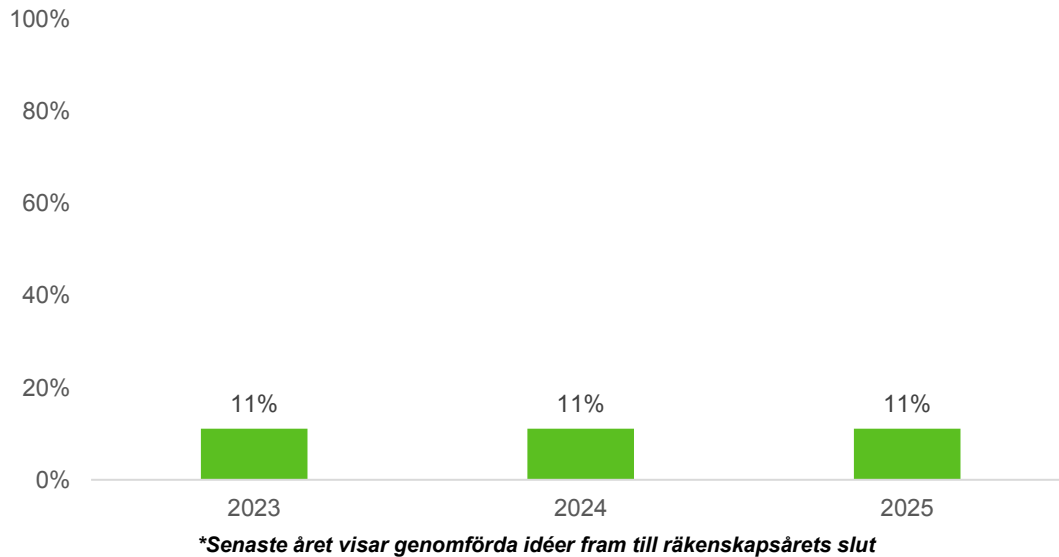
Jens Lundgren
Förtroendevald revisor

Hållbarhetsidéer

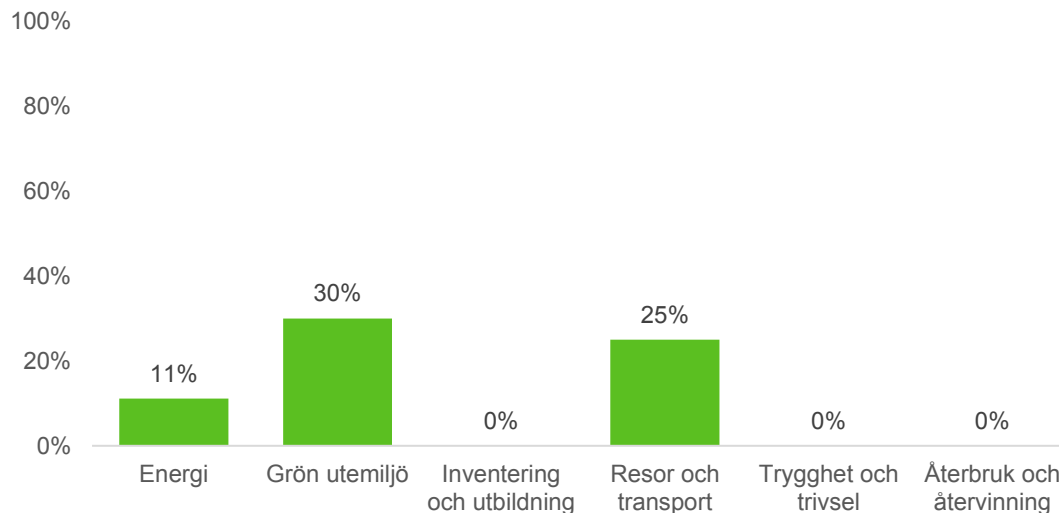
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Tegshus nr 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 11% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Grön utemiljö

Anlagt en äng

Planterat träd

Lämnat kvar rester av löv och gräs

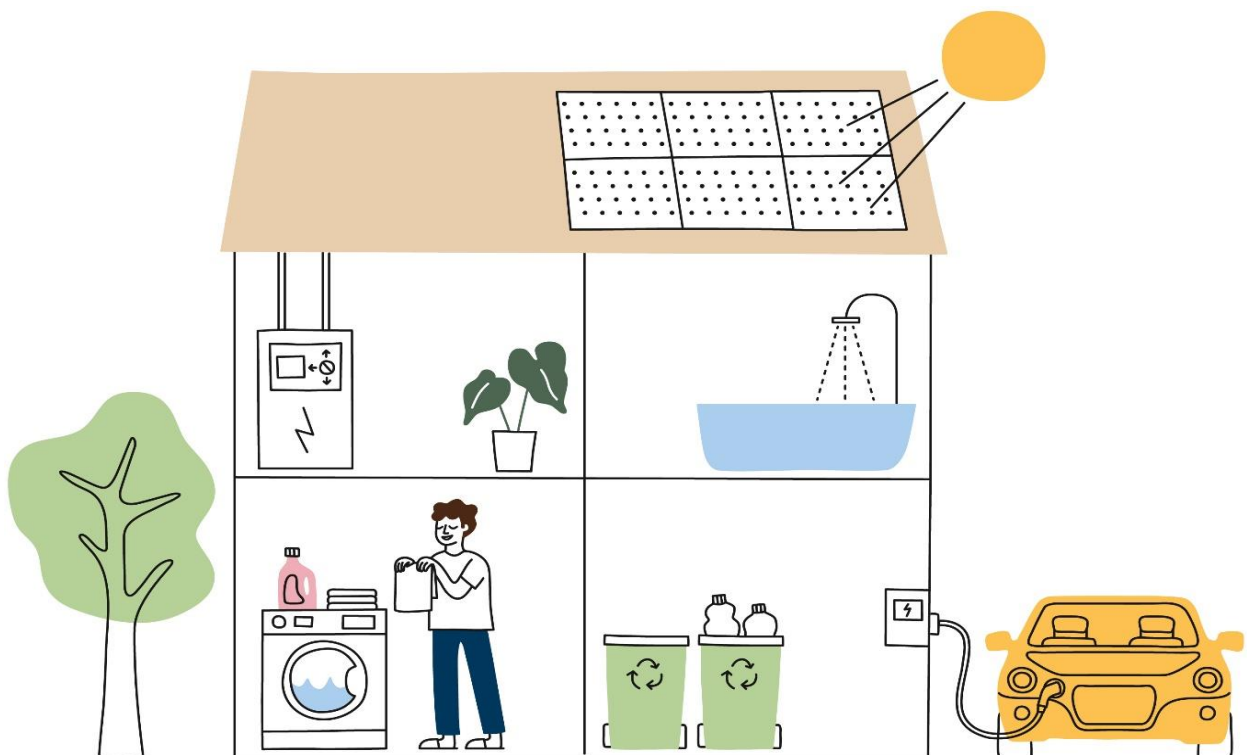
Energi

Installerat avluftare och avgasare

Bytt till el från förnybara källor

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C-D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-09-26. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

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

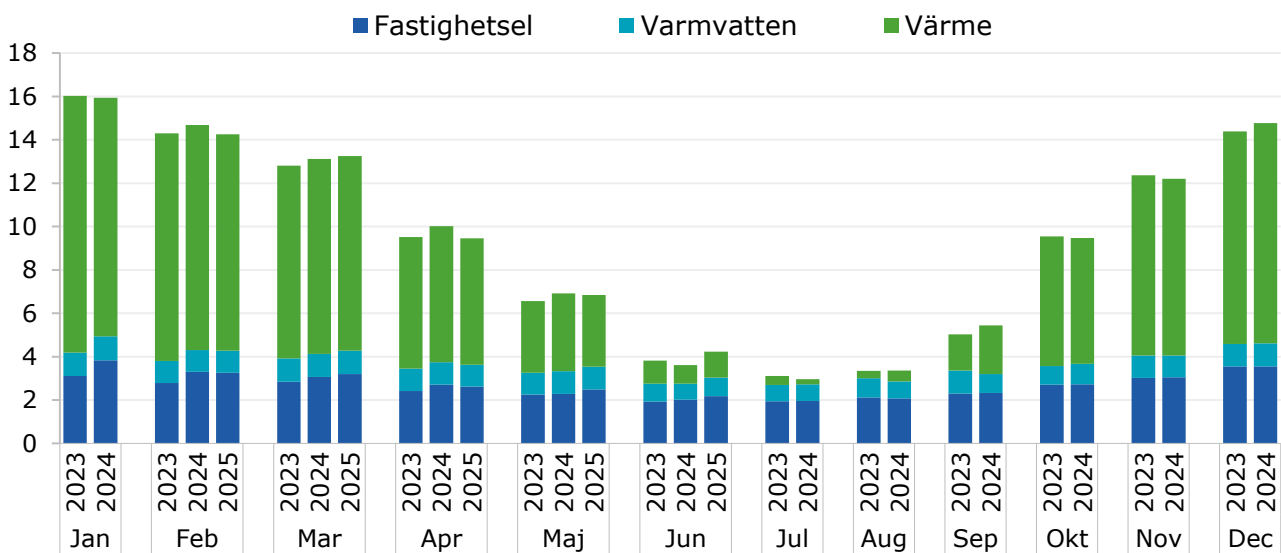
Föreningens totala area var 17 055 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	111	112	96	kWh/m ²
Varav fastighetsel	30	33	29	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 500 l/m² varav 220 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 10 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

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

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Bryggargatan 39	2020-09-27	C
Tegsvägen 2A	2020-09-27	C
Tegsvägen 2B	2020-09-27	C
Tegsvägen 4A	2020-09-27	C
Tegsvägen 4B	2020-09-27	C
Bryggargatan 41A	2020-09-27	C
Bryggargatan 41B	2020-09-27	C
Bryggargatan 41C	2020-09-27	C
Bryggargatan 41D	2020-09-27	C
Riksvägen 50A	2020-09-27	C
Riksvägen 50B	2020-09-27	C
Riksvägen 50C	2020-09-27	C
Riksvägen 52A	2020-09-27	C
Riksvägen 52B	2020-09-27	C
Riksvägen 52C	2020-09-27	C
Bryggargatan 43A	2020-09-27	C
Bryggargatan 43B	2020-09-27	C
Bryggargatan 43C	2020-09-27	C
Bryggargatan 43D	2020-09-27	C
Bryggargatan 43E	2020-09-27	C
Bryggargatan 43F	2020-09-27	C
Bryggargatan 45A	2020-09-27	D
Bryggargatan 45B	2020-09-27	D

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.

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.

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegshus
nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

