

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Skogsgläntan
Org nr: 716415-3533

2025-01-01 – 2025-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska 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
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen informerar efter avslutad stämman



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skogsglantan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-06. Den ekonomiska planen registrerades 1991-05-17 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-07-11.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Förbättringen beror främst på övergången till K3, där större underhåll som takrenovering inte längre kostnadsförs direkt utan aktiveras och skrivs av över flera år. Det innebär att kostnaden fördelas över tid, vilket ger ett bättre resultat det år åtgärden genomförs.

I resultatet ingår avskrivningar med 942 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun. På fastigheten finns 21 byggnader med 80 lägenheter, 24 radhus, 1 lokal samt 4 garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Hinkgränd 2-114 (jämna nummer) och Ersbodavägen 109-203 (udda nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	34
4 rum och kök	15
5 rum och kök	24



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	84	Med el
Antal garage	40	Med el
Antal p-platser	9	Husvagnsplatser
Antal lokaler	1	Förråd

Total tomtarea 30 746 m²

Bostäder bostadsrätt 9 048 m²

Total bostadsarea 9 048 m²

Lokaler hyresrätt 5 m²

Garagelokaler 502 m²

Total lokalarea 507 m²

Årets taxeringsvärde 106 677 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 768 000 kr

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 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 333 tkr och planerat underhåll för 272 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Styrelsen har upprättat en underhållsplan för föreningen och anser att underhållsplanen är aktuell. Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det rekommenderade årliga sparandet enligt underhållsplanen till 3 186 tkr (333 kr/kvm) under de kommande 30 åren. Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöverskiten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (samlingslokal, övernattningsrum, mm)	204 442
Installationer (ny tvättmaskin, åtgärd ventilation)	46 249
Markytor (lekplats)	21 211

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2020
Utebelysning	2020
Asfaltering parkeringar	2021
Byte garageportar	2023
Byte av ventilationsaggregat	2023
Renovering samlingslokal	2024

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Tak- och fasadrenovering	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Wiklund	Ordförande	2026
Desirée Granström Lind	Sekreterare	2027
Maria Nilsson	Vice ordförande	2027
Abed Alturk	Ledamot	2026
Mikael Larsson	Ledamot	2027
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arvid Krantz-Horned	Suppleant	2026
Hanna Linder	Suppleant	2027
Maude Westerlund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Linda Westerlind	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Hirvelä	2026
Cindy Rudin	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat projektet avseende takrenovering samt målning av fasader på samtliga bostadshus, garage och gemensamma lokaler. Den totala projektkostnaden beräknas uppgå till 30 700 000 kr. För att finansiera åtgärderna har föreningen beslutat att ta upp ett nytt lån om 16 000 000 kr under 2026. Resterande del finansieras genom föreningens egna medel. Projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2027.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2025-07-11.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 757 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.

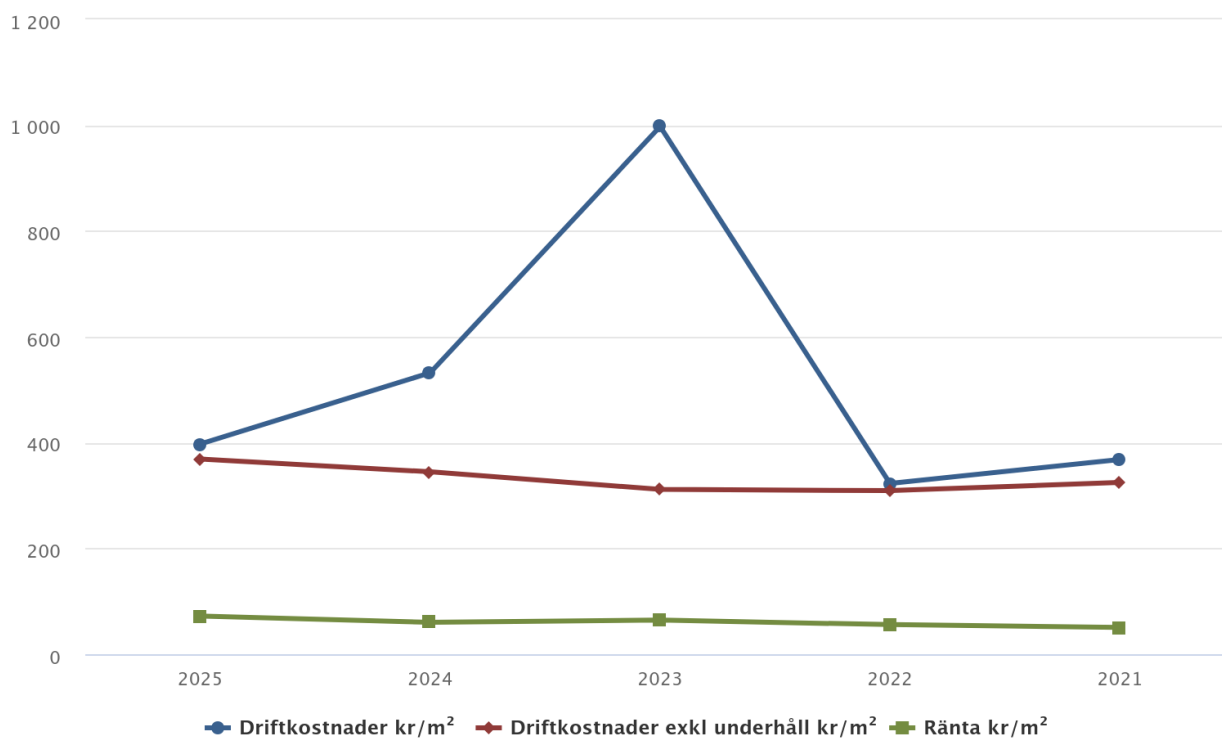
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 271	7 941	7 742	7 643	7 625
Resultat efter finansiella poster*	2 185	1 133	-3 438	2 639	2 158
Soliditet %*	36	35	33	36	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	857	778	763	757	757
Energikostnad kr/kvm*	176	172	165	148	157
Sparande kr/kvm*	356	383	404	367	347
Skuldsättning kr/kvm*	3 935	4 013	4 118	4 223	4 327
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 155	4 013	4 118	4 223	4 327
Räntekänslighet %*	4,8	5,2	5,4	5,6	5,7

* 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 vilka för denna förening är uppvärmningsavgift.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 096 001	0	0	14 330 064	713 214	1 132 663
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 132 663	-1 132 663
Reservering underhållsfond				593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-271 902	271 902	
Årets resultat						2 184 915
Vid årets slut	5 096 001	0	0	14 651 162	1 524 779	2 184 915

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 845 877
Årets resultat	2 184 915
Årets fondreservering enligt stadgarna	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 902
Summa	3 709 694

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 709 694
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 271 310	7 940 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 540	31 997
Summa		8 339 850	7 972 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 797 249	-5 082 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-738 091	-694 575
Personalkostnader	Not 6	-244 661	-227 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-941 616	-740 986
Summa rörelsekostnader		-5 721 617	-6 745 908
Rörelseresultat		2 618 233	1 226 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	255 119	482 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-688 437	-577 044
Summa finansiella poster		-433 318	-94 155
Resultat efter finansiella poster		2 184 915	1 132 663
Årets resultat		2 184 915	1 132 663



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 416 092	44 357 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	8 200 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 616 092	44 357 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	785 000	785 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	785 000
Summa anläggningstillgångar		52 401 092	45 142 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 790	571
Övriga fordringar	Not 15	1 072	922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	619 172	447 505
Summa kortfristiga fordringar		622 034	448 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 309 355	15 502 133
Summa kassa och bank		12 309 355	15 502 133
Summa omsättningstillgångar		12 931 389	15 951 130
Summa tillgångar		65 332 481	61 093 838



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 096 001	5 096 001
Fond för yttre underhåll	14 651 162	14 330 064
Summa bundet eget kapital	19 747 163	19 426 065
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 524 779	713 214
Årets resultat	2 184 915	1 132 663
Summa fritt eget kapital	3 709 694	1 845 877
Summa eget kapital	23 456 857	21 271 942
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 787 144
Summa långfristiga skulder	12 787 144	21 648 650
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 809 650
Leverantörsskulder	Not 19	3 168 766
Skatteskulder	Not 20	37 252
Övriga skulder	Not 21	32 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 040 361
Summa kortfristiga skulder	29 088 480	18 173 246
Summa eget kapital och skulder	65 332 481	61 093 838



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 618 232	1 226 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	941 616	740 986
	3 559 848	1 967 803
Erhållen ränta	117 295	617 989
Erlagd ränta	-626 987	-577 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 050 157	2 008 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-35 212	19 370
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 742 278	-489 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 757 222	1 539 015
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-8 200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 200 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 192 778	539 015
Likvida medel vid årets början	15 502 133	14 963 118
Likvida medel vid årets slut	12 309 355	15 502 133



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från att tillämpa K2 (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1). Övergången innebär en ändring av redovisningsprinciperna. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen presenteras därför enligt tidigare tillämpat regelverk.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA, fönster, elledning, balkonger	Linjär	50
Fasad, dörrar	Linjär	40
Tak	Linjär	34
Ventilation	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 848 256	6 522 360
Hyror, lokaler	10 594	10 430
Hyror, garage	222 000	219 800
Hyror, p-platser	248 400	254 604
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 354	-12 919
Bränsleavgifter, bostäder	913 296	913 296
Elavgifter	-4 800	-4 800
Övriga ersättningar	40 923	37 973
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-15
Summa nettoomsättning	8 271 310	7 940 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	50 177	31 997
Försäkringsersättningar	18 363	0
Summa övriga rörelseintäkter	68 540	31 997

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-271 902	-1 788 030
Reparationer	-333 242	-153 665
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-386 150	-370 520
Försäkringspremier	-164 898	-147 230
Kabel- och digital-TV	-214 376	-214 349
Återbäring från Riksbyggen	1 800	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 530	-10 085
Serviceavtal	-6 681	-2 548
Obligatoriska besiktningar	-9 865	-4 760
Snö- och halkbekämpning	-241 673	-282 942
Förbrukningsinventarier	-143 670	-126 611
Fordons- och maskinkostnader	-559	0
Vatten	-526 945	-480 804
Fastighetsel	-187 432	-188 498
Uppvärmning	-963 683	-977 414
Sophantering och återvinning	-310 683	-320 687
Förvaltningsarvode drift	-32 762	-15 310
Summa driftskostnader	-3 797 249	-5 082 753



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-571 726	-545 826
IT-kostnader	-18 302	-17 684
Arvode, yrkesrevisorer	-38 750	-33 125
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-43 464	-17 135
Kreditupplysningar	-2 625	-5 883
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 445	-14 039
Representation	0	-4 987
Kontorsmateriel	-10 314	-15 540
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Konsultarvoden	-5 393	-23 288
Bankkostnader	-5 294	-4 965
Övriga externa kostnader	-9 399	-690
Summa övriga externa kostnader	-738 091	-694 575

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-7 497
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-119 532	-108 528
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 648	-14 000
Sociala kostnader	-57 481	-52 569
Summa personalkostnader	-244 661	-227 594

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-941 616	-740 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-941 616	-740 986

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	225 190	249 949
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 735	232 666
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	275
Övriga ränteintäkter	150	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	255 119	482 889

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-688 437	-576 678
Övriga räntekostnader	0	-366
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-688 437	-577 044

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	88 876 083	88 876 083
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 876 083	88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-44 518 375	-43 777 389
	-44 518 375	-43 777 389

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-941 616	-740 986
	-941 616	-740 986

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-45 459 991	-44 518 375
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

43 416 092	44 357 708
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	40 556 092	41 497 708
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden

Bostäder	74 000 000	69 200 000
Lokaler	1 261 000	1 152 000
Småhus	31 416 000	31 416 000

Totalt taxeringsvärde

106 677 000	101 768 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

82 561 000	78 512 000
------------	------------

varav mark

24 116 000	23 256 000
------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
	1 360 286	1 360 286
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 360 286	1 360 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
	-1 360 286	-1 360 286
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 360 286	-1 360 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	8 200 000	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	8 200 000	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	93	571
Kundfordringar	1 697	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 790	571

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 072	922
Summa övriga fordringar	1 072	922

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	225 190	87 366
Förutbetalda försäkringspremier	175 699	164 898
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 623	141 947
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 297	53 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 363	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	619 172	447 505

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	75	184
Bankmedel	10 983 316	14 993 937
Transaktionskonto	1 325 964	508 012
Summa kassa och bank	12 309 355	15 502 133

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 596 794	38 346 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 809 650	-16 698 144
Långfristig skuld vid årets slut	12 787 144	21 648 650

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-01-02	3 911 000,00	0,00	750 000,00	3 161 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	21 648 650,00	0,00	0,00	21 648 650,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2027-03-30	12 787 144,00	0,00	0,00	12 787 144,00
Summa			38 346 794,00	0,00	750 000,00	37 596 794,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 161 000 kr och 21 648 650 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	205 280	187 926
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 963 487	140 553
Summa leverantörsskulder	3 168 766	328 480

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	37 252	21 622
Summa skatteskulder	37 252	21 622

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 093	26 093
Skuld för moms	6 358	5 738
Summa övriga skulder	32 451	31 832

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	128 125	66 675
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 625	374 446
Upplupna elkostnader	22 223	19 290
Upplupna vattenavgifter	45 099	41 425
Upplupna värmekostnader	119 246	131 904
Upplupna kostnader för renhållning	23 481	22 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 843	4 695
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	689 719	409 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 040 361	1 093 169

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	58 814 000	82 713 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Emil Wiklund
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Maria Nilsson
Styrelseledamot

Digital signering, se bilaga

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Digital signering, se bilaga

Desirée Granström Lind
Styrelseledamot

Digital signering, se bilaga

Abed Alturk
Styrelseledamot

Digital signering, se bilaga

Rickard Abrahamsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Linda Westerlind
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575679317

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Skogsglantan
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-04-17 12:03:58 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2026-04-27 13:25:19 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Emil Wiklund (EW)
emilwiklund7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Emil Wiklund"
Signerade 2026-04-17 13:39:37 CEST (+0200)

Abed Alturk (AA)
erik.abed@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ABED ALTURK"
Signerade 2026-04-20 15:28:26 CEST (+0200)

Desirée Granström Lind (DGL)
desiree.granstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIRÉE GRANSTRÖM LIND"
Signerade 2026-04-17 21:44:38 CEST (+0200)

Maria Nilsson (MN)
marnil7708@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA NILSSON"
Signerade 2026-04-20 10:25:33 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575679317

Mikael Larsson (ML)
humlan-64@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNT GUNNAR MIKAEL LARSSON"
Signerade 2026-04-20 16:17:36 CEST (+0200)

Rickard Abrahamsson (RA)
rickard.abrahamsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD ABRAHAMSSON"
Signerade 2026-04-17 12:34:27 CEST (+0200)

Linda Westerlind (LW)
linda_westerlind@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA KATARINA WESTERLIND"
Signerade 2026-04-23 21:09:11 CEST (+0200)

Emilie Båvner (EB)
emilie.bavner@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILIE BÅVNER"
Signerade 2026-04-27 13:25:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsglantan, org.nr 716415-3533.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsglantan för år 2025.

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 december 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 2025-05-06 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Skogsglädan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Linda Westerlind
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

LINDA KATARINA WESTERLIND

Förtroendevald revisor

Serienummer: ced8e2e06a1a06[...]916a152d48eb8

IP: 95.203.xxx.xxx

2026-04-23 19:07:57 UTC



EMILIE BÅVNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 4eb006965f846f[...]360ca530dcbf6

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-04-27 11:24:50 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Anteckningar

[illegible]

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsgläntan

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skogsgläntan
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

