

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Storspoven
Org nr: 794000-1824



Innehållsförteckning

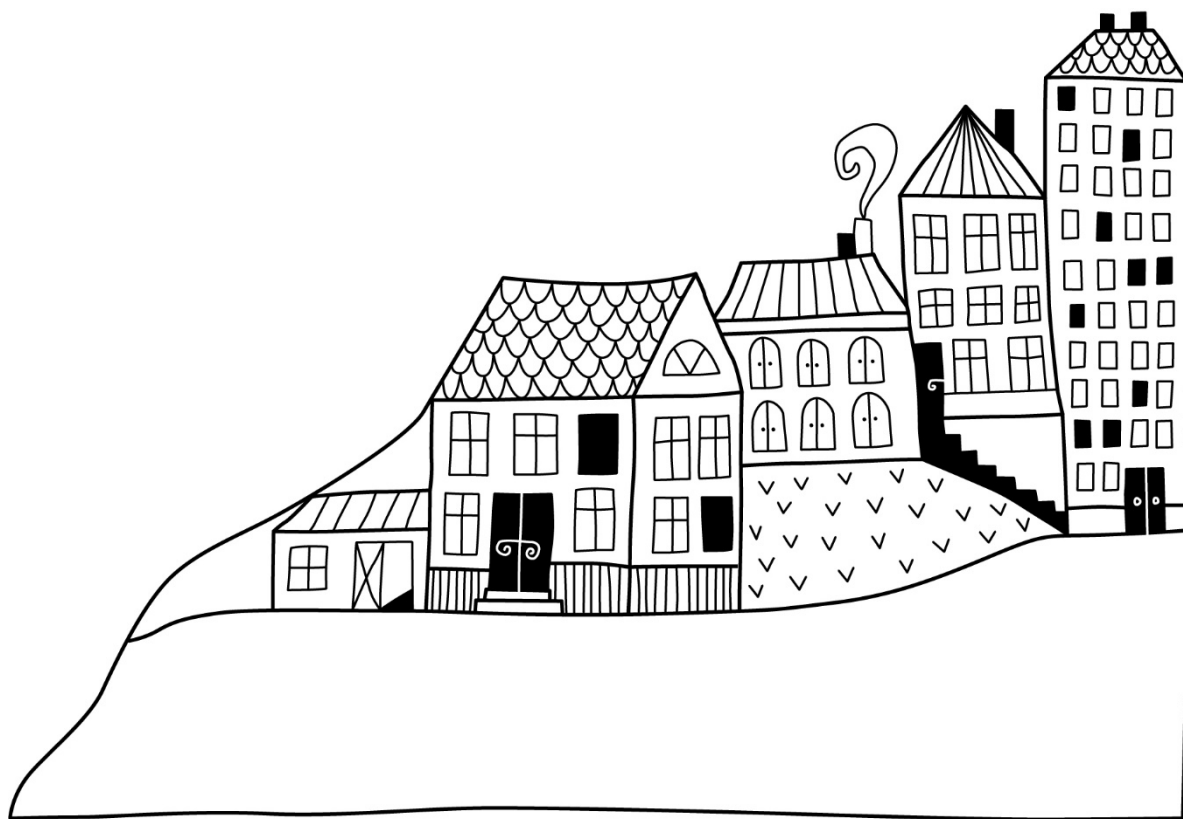
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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. Bostadsrättsförening registrerades 1965-11-22. Den ekonomiska planen registrerades 1970-03-09 och föreningens nuvarande stadgarna registrerades 2025-01-28. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade underhållskostnader kopplade till det pågående projektet som omfattar nytt klimatskal, uppgradering av ventilationssystem och installation av solceller. Intäkterna har ökat till följd av styrelsens beslut att höja årsavgiften. Flera av föreningens kostnader har minskat under året, bortsett från underhållskostnaderna som tidigare nämnts, har bland annat kostnader för reparationer, fjärrvärme och el minskat. De kostnader som ökat mest under året är sophantering, vatten, kabel-TV och bredband. Föreningens räntekostnader ökat till följd av att föreningen upptagit fler lån för att finansiera det pågående projektet. Samtidigt har ränteintäkterna ökat jämfört med föregående år, vilket delvis motverkar den ökade räntekostnaden. Tidigare år har 21 635 758 kronor felaktigt kostnadsförts avseende det pågående projektet. Felet har under innevarande år rättats genom att beloppet redovisats som en övrig rörelseintäkt, se även not 3.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 32%. Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 48% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 003 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 22 468 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 170 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 31 A-H och 33 A-H i Umeå. Föreningen innehar äganderätten över marken.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	27
3 rum och kök	70
4 rum och kök	26
5 rum och kök	26
Totalt	170

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Samlingslokal MV 33 D-F
Antal förråd	28	Extra att hyra
Antal garage	84	Varav 44 varmgarage
Antal P-platser, carport	74	Varav 8 med elbilsaddare
Antal P-platser	55	Varav 47 med elstolpe



Total tomtarea	33 321 m ²	Årets taxeringsvärde	250 317 000 kr
Total bostadsarea	14 632 m ²	Föregående års taxeringsvärde	204 136 000 kr
Total garagearea	1 260 m ²		
Total lokalarea (förråd)	100 m ²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har föreningen inte erhållit någon utdelning men de har erhållit återbäring med 4 100 kr.

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 1 142 tkr och planerat underhåll för 591 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-06-23 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad om 4 233 tkr per år, det motsvarar en kostnad på 266 kr/m². För de närmsta 30 åren uppgår föreningens underhållskostnad till 81 812 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 2 727 tkr (172 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 2 727 tkr (172 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, inte längre får tillämpa K2 som redovisningsregelverk. Med anledning av detta kommer föreningen att övergå till regelverket K3 från och med nästa räkenskapsår. Övergången till K3 innebär bland annat att föreningens tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av systematiskt över deras nyttjandeperiod. Detta skiljer sig från tidigare praxis enligt K2, där underhåll hanterats genom avsättningar till underhållsfond baserat på underhållsplanen. Förändringen kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar och redovisning av underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (<i>service maskiner tvättstugor, ny mangel</i>)	85 758
Installationer (<i>filmning och spolning brunnar, inköp ventilationsfilter, uppgradering router IMD och nödtelefon hissar</i>)	278 569
Huskropp utvändigt (<i>byte tätningslistor lägenhetsdörrar</i>)	110 643
Garage och p-platser (<i>byte belysning i kallgarage</i>)	92 500
Övrigt	23 540

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Klimatskal (fasad och tak), ventilation, till- och frånluft och dränering	2023-2025
Relining och VA-ledningar	2026-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Landström	Ordförande	2026
Tom Bergström	Sekreterare	2025
Gunborg Eriksson	Vice ordförande	2026
Robert Lundin	Ledamot	2025
Per-Hugo Brändström	Ledamot	2026
Anders Karakatsanis	Ledamot	2025
Sandra Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maja-Stina Bylund	Suppleant	2025
Mona Bäckman	Suppleant	2026
Victoria Pettersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Arne Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Skånberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Wänman	2025
Lars Berglund, <i>sammankallande</i>	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett antal väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning. Föreningen har erhållit andra halvan av investeringsbidraget från EU om 66 956 tkr för det pågående projekt som förening genomför av klimatskal, ventilation och solceller. Detta har påverkat föreningens ekonomiska ställning till det positiva. Tidigare år har 21 635 758 kronor felaktigt kostnadsförts avseende det pågående projektet. Felet har under innevarande år rättats genom att beloppet redovisats som en övrig rörelseintäkt, se även not 3. Föreningen har också beslutat om och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-10-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 830 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. De avgifter som inte är inkluderade är IMD-elavgift, uppvärmningsavgift, Bredband/Kabel-TV avgift och balkongavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	15 576	13 436	11 101	10 469	10 313
Resultat efter finansiella poster	21 465	-67 166	-18 082	463	-446
Soliditet %	-45	-106	-10	27	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	40	90	65	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 025	884	725	682	671
Energikostnad kr/kvm	177	191	172	167	160
Sparande kr/kvm	1 442	49	174	139	84
Skuldsättning kr/kvm	10 291	8 464	3 506	1 637	1 657
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 247	9 193	3 807	1 778	1 800
Räntekänslighet %	11,0	10,4	5,2	2,6	2,7

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera 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 inkluderas IMD-elavgift, uppvärmningsavgift, Bredband/Kabel-TV avgift och balkongavgift som är 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	725 914	0	-8 584 805	-67 165 778
Disposition enl. årsstämmobeslut			-67 165 778	67 165 778
Reservering underhållsfond		2 727 000	-2 727 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-591 011	591 011	
Årets resultat				21 464 597
Vid årets slut	725 914	2 135 989	-77 886 572	21 464 597

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-75 750 583
Årets resultat	21 464 597
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 727 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	591 011
Summa	-56 421 975

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 56 421 975**

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	15 576 175	13 435 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 038 108	890 315
Summa rörelseintäkter		37 614 282	14 326 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 882 993	-73 659 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 296 250	-1 124 065
Personalkostnader	Not 6	-229 440	-255 096
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 003 485	-955 923
Summa rörelsekostnader		-9 412 169	-75 994 703
Rörelseresultat		28 202 113	-61 668 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	188 448	142 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 925 964	-5 640 143
Summa finansiella poster		-6 737 516	-5 497 373
Resultat efter finansiella poster		21 464 597	-67 165 778
Årets resultat		21 464 597	-67 165 778



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 754 305	25 584 987
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 448 756	1 175 471
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	66 288 088	37 681 961
Summa materiella anläggningstillgångar		94 491 149	64 442 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	255 000	255 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 000	255 000
Summa anläggningstillgångar		94 746 149	64 697 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	655	3 038
Övriga fordringar	Not 15	1 584 114	6 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	748 153	571 800
Summa kortfristiga fordringar		2 332 922	581 301
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	21 755 531	5 707 853
Summa kassa och bank		21 755 531	5 707 853
Summa omsättningstillgångar		24 088 453	6 289 154
Summa tillgångar		118 834 602	70 986 573



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	725 914	725 914
Fond för yttre underhåll	2 135 989	0
Summa bundet eget kapital	2 861 903	725 914
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-77 886 572	-8 584 805
Årets resultat	21 464 597	-67 165 778
Summa fritt eget kapital	-56 421 975	-75 750 583
Summa eget kapital	-53 560 072	-75 024 669
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	105 656 512
Summa långfristiga skulder	97 380 778	105 656 512
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 932 014
Leverantörsskulder	5 336 701	317 301
Skatteskulder	37 765	25 136
Övriga skulder	Not 19	659 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	10 420 658
Summa kortfristiga skulder	75 013 897	40 354 731
Summa eget kapital och skulder	118 834 602	70 986 573



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	28 202 113	-61 668 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 003 485	955 923
	29 205 598	-60 712 483
Erhållen ränta	121 473	271 420
Erlagd ränta	-6 873 018	-5 365 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 454 053	-65 806 175
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 684 647	422 484
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-3 650 366	-20 663 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 119 041	-86 047 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-2 446 088	0
Investeringar i pågående byggnation	-28 606 127	-29 977 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 052 215	-29 977 450
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 735 424	-1 022 351
Upptagna lån	31 716 276	79 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 980 852	78 877 649
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	16 047 678	-37 146 825
Likvida medel vid årets början	5 707 853	42 854 678
Likvida medel vid årets slut	21 755 531	5 707 853



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.

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 2024-06-30 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	54
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Installationer	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5-15

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	12 151 680	10 120 632
Hyror, lokaler	36 296	36 300
Hyror, garage	319 670	321 221
Hyror, p-platser	177 038	179 302
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 675	-11 102
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 571	-21 854
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 907	-43 724
Bränsleavgifter, bostäder	1 445 832	1 445 924
Elavgifter	386 314	357 422
Kabel-tv-avgifter	193 800	193 800
IT-avgifter	255 000	246 000
Balkonginglasning	572 160	572 160
Övriga ersättningar	107 544	39 919
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-18
Summa nettoomsättning	15 576 175	13 435 982

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rättelse av fel från tidigare år	21 635 758	0
Övriga rörelseintäkter	27 388	131 175
Försäkringsersättningar	374 962	759 140
Summa övriga rörelseintäkter	22 038 108	890 315

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-591 011	-66 996 199
Reparationer	-1 142 424	-1 385 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-316 250	-296 770
Försäkringspremier	-234 093	-203 501
Kabel- och digital-TV	-479 983	-452 146
Återbäring från Riksbyggen	4 100	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 713
Serviceavtal	-15 677	-13 838
Obligatoriska besiktningar	-26 845	-24 916
Bevakningskostnader	-16 896	-36 425
Snö- och halkbekämpning	-624 727	-687 568
Förbrukningsinventarier	-24 382	-38 210
Vatten	-656 458	-610 250
Fastighetsel	-789 666	-879 127
Uppvärmning	-1 387 395	-1 544 520
Sophantering och återvinning	-473 572	-401 234
Förvaltningsarvode drift	-107 715	-87 339
Summa driftskostnader	-6 882 993	-73 659 619



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-994 326	-961 538
IT-kostnader	-60 569	-28 921
Företagsförsäkringar	0	-3 600
Övriga riskkostnader	0	-1 408
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-24 125
Övriga försäljningskostnader	-34 481	-6 787
Övriga förvaltningskostnader	-42 648	-8 651
Kreditupplysningar	-7 343	-7 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 877	-25 592
Representation	-6 194	-114
Kontorsmateriel	-17 125	-14 764
Telefon och porto	-4 868	-19 470
Konstaterade förluster hyror/avgifter	859	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	-13 600
Konsultarvoden	-54 363	0
Bankkostnader	-10 862	-7 989
Övriga externa kostnader	-854	0
Summa övriga externa kostnader	-1 296 250	-1 124 065

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-672	0
Styrelsearvoden	-87 500	-87 500
Sammanträdesarvoden	-82 000	-99 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-16 000
Sociala kostnader	-47 268	-52 596
Summa personalkostnader	-229 440	-255 096

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-397 081	-397 081
Avskrivning Markanläggningar	-40 543	-40 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-393 058	-393 058
Avskrivning Installationer	-172 803	-125 240
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 003 485	-955 923



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	152 182	140 346
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 788	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	337	2 211
Övriga ränteintäkter	141	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	188 448	142 770

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-6 283 118	-4 048 420
Övriga räntekostnader	-29 081	-36 518
Övriga finansiella kostnader	-613 765	-1 555 205
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 925 964	-5 640 143



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 442 387	21 442 387
Mark	5 400 000	5 400 000
Standardförbättringar	17 557 533	17 557 533
Markanläggning	2 387 316	2 387 316
	46 787 236	46 787 236
Årets anskaffningar		
Året anskaffningar byggnader, mark, standardförbättringar etc.	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 787 236	46 787 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 306 235	-11 909 154
Standardförbättringar	-7 283 088	-6 890 030
Markanläggningar	-1 612 926	-1 572 384
	-21 202 249	-20 371 568
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-397 081	-397 081
Årets avskrivning standardförbättringar	-393 058	-393 058
Årets avskrivning markanläggningar	-40 543	-40 543
	-830 682	-830 682
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 032 930	-21 202 249
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets utrangering ack avskrivningar	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 754 305	25 584 987
Varav		
Byggnader	8 739 071	9 136 152
Mark	5 400 000	5 400 000
Standardförbättringar	9 881 387	10 274 445
Markanläggningar	733 847	774 390
Taxeringsvärden		
Bostäder	248 000 000	227 000 000
Lokaler	2 317 000	1 967 000
Totalt taxeringsvärde	250 317 000	228 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>173 421 000</i>	<i>152 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 896 000</i>	<i>76 747 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	349 823	349 823
Installationer	3 751 707	3 751 707
	4 101 530	4 101 530
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 446 088	0
	2 446 088	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 547 618	4 101 530
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-349 823	-349 823
Installationer	-2 576 236	-2 450 996
	-2 926 059	-2 800 819
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-172 803	-125 240
	-172 803	-125 240
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-349 823	-349 823
Installationer	-2 749 039	-2 576 236
	-3 098 862	-2 926 059
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 098 862	-2 926 059
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 448 756	1 175 471
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 448 756	1 175 471

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	37 681 961	7 704 511
Projekt klimatskal, dränering, ventilation och solceller	31 052 215	29 977 450
Solceller (Aktivering)	-2 446 088	0
Vid årets slut	66 288 088	37 681 961

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	255 000	255 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	255 000	255 000

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	655	113 901
Nedskrivning av kundfordringar	0	-110 863
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	655	3 038

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	6 540	6 463
Momsfordringar	1 386 809	0
Övriga kortfristiga fordringar	190 765	0
Summa övriga fordringar	1 584 114	6 463

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	86 595	2 866
Upplupna ränteintäkter	138 166	71 192
Förutbetalda försäkringspremier	123 672	110 421
Förutbetalda driftkostnader	1 534	1 436
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 411	243 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	123 467	118 504
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 830	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 478	23 629
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	748 153	571 800

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, SBAB	20 620 995	3 754 559
Transaktionskonto, Swedbank	1 134 536	1 953 294
Summa kassa och bank	21 755 531	5 707 853



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	164 569 378	134 588 526
Nästa års villkorsändring av befintliga lån	-66 190 216	-27 663 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-998 384	-1 268 164
Långfristig skuld vid årets slut	97 380 778	105 656 512

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-08-23	6 544 000,00	-6 544 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2025-06-18	2 491 846,00	-2 431 846,00	60 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,34%	2025-09-30	0,00	6 544 000,00	65 440,00	6 478 560,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,11%	2025-09-30	0,00	15 000 000,00	112 500,00	14 887 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,87%	2025-07-01	0,00	5 616 276,00	42 120,00	5 574 156,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,04%	2025-08-01	9 950 000,00	0,00	100 000,00	9 850 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,48%	2026-06-30	29 700 000,00	0,00	300 000,00	29 400 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,68%	2026-09-30	13 860 000,00	0,00	140 000,00	13 720 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,94%	2027-03-31	23 800 000,00	0,00	297 500,00	23 502 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,51%	2027-09-30	17 652 876,00	0,00	177 864,00	17 475 012,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	4,23%	2027-09-30	21 890 000,00	0,00	220 000,00	21 670 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,12%	2028-06-30	0,00	2 431 846,00	0,00	2 431 846,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,10%	2028-06-30	8 699 804,00	0,00	109 000,00	8 590 804,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,06%	2028-06-30	0,00	11 100 000,00	111 000,00	10 989 000,00
Summa			134 588 526,00	31 716 276,00	1 735 424,00	164 569 378,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 998 384 kr samt villkorsändra lån om 66 190 216 kr. Denna del av skulden klassificeras därför som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 97 380 778 kr till betalning inom två till fem år från balansdagen. Ingen del av skulden har en förfallotid som överstiger fem år från balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under nästa räkenskapsår. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån under betalning	0	384 963
Medlemmarnas reparationsfonder	261 708	272 697
Skuld för moms	-6 623	1 962
Clearing	160	0
Summa övriga skulder	255 245	659 621

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	386 248	333 302
Upplupna driftskostnader	65 414	76 226
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	85 931
Upplupna elkostnader	47 688	59 273
Upplupna vattenavgifter	54 191	54 372
Upplupna värmekostnader	58 329	53 814
Upplupna kostnader för renhållning	24 234	23 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 996	8 729 792
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 917	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 313	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 148 256	1 004 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 195 586	10 420 658

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	167 237 414	136 604 678

Not 22 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga ansvarsförbindelser (erhållet investeringsbidrag från EU)	66 905 912	33 477 952

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets slut har en slutbesiktning av projektet genomförts. Besiktningen resulterade i ett godkännande, vilket innebär att projektet är avslutat enligt plan.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Landström, Ordförande

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tom Bergström, Sekreterare

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunborg Eriksson, Vice ordförande

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Karakatsanis, Ledamot

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robert Lundin, Ledamot

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Hugo Brändström, Ledamot

Digital signering, se bilaga

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sandra Karlsson, Riksbyggen ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Arne Nilsson

Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster till exempel fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Storspoven 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563580031

Dokument

Årsredovisning 2024-2025 RB Brf Storspoven Huvuddokument 26 sidor Startades 2025-11-28 13:31:32 CET (+0100) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2025-12-01 08:45:47 CET (+0100)	Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven 2025-06-30.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)
--	--

Initierare

Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se
--

Signerare

Stefan Landström (SL) stefan@landstrom.live +46702794539  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN LANDSTRÖM" Signerade 2025-11-29 00:56:49 CET (+0100)	Anders Karakatsanis (AK) anders_karakatsanis@hotmail.com +46725301888  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARAKATSANIS" Signerade 2025-11-28 18:07:12 CET (+0100)
Gunborg Eriksson (GE) erikssongunborg@gmail.com +46705927402  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNBORG ERIKSSON" Signerade 2025-11-28 13:41:43 CET (+0100)	Per-Hugo Brändström (PB) ph_brandstrom@hotmail.com +46703647801  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Hugo Martin Brändström" Signerade 2025-11-28 16:19:23 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563580031

Robert Lundin (RL)
robban324@gmail.com
+46702426180



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT LUNDIN"
Signerade 2025-11-30 21:04:37 CET (+0100)

Tom Bergström (TB)
tom.bergstrom@cytiva.com
+46705378908



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM
BERGSTRÖM"
Signerade 2025-11-28 13:52:25 CET (+0100)

Sandra Karlsson (SK)
Riksbyggen ek. förening
sandra.l.karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linda Maria Karlsson"
Signerade 2025-11-28 14:46:34 CET (+0100)

Arne Nilsson (AN)
nilsson.hedensbyn@gmail.com
+46724039242



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Arne Nilsson"
Signerade 2025-11-30 23:04:49 CET (+0100)

Maria Bohlin (MB)
Azets Revision & Rådgivning AB
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-12-01 08:45:47 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563580031

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 Storspoven
Org.nr 794000-1824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Storspoven 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 Storspovens 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 Storspoven 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 3 december 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. Risker 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 Storspoven 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 Storspoven 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 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 vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Arne Nilsson
Förtroendevald revisor