

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Tegshöjden 1 Org nr: 769629-2098



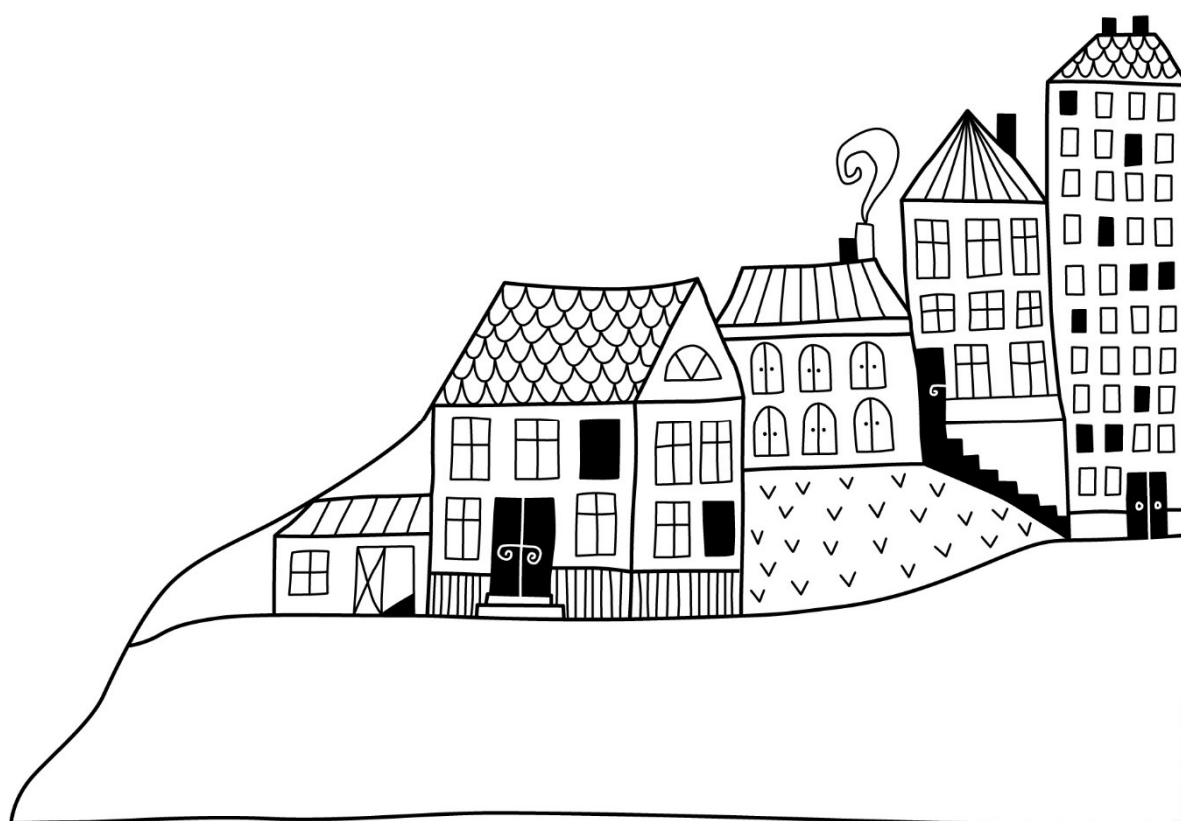
DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Tegshöjden 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret 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 har sitt säte i Umeå kommun.

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 hos Bolagsverket 2014-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 28%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 324 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 050 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar marken med äganderätt med fastigheterna Mungon 15 och 16 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Korpralsvägen 32 B och 34 B i Umeå.

Gemensamhetsanläggning tillsammans med Mungon 8 (grannfastigheten) består av:

Mungon GA:1 VA-ledningar, lekplats och miljöbod (soprum)

Mungon GA:2 Gemensamma körytor samt gångvägar och gatubelysning. Föreningen innehar äganderätt av marken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	54

Total bostadsarea 5041 m²

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. Föreningen har 246 st andelar á 500 kr/st.



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 97 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

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

Föreningen uppdaterade underhållsplanen senast i okt 2025 och den visar på ett underhållsbehov på 22 123 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 737 tkr (145 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett, utifrån rekommenderad 30-årig fondavsättningen för planerat underhåll med 343 tkr (ca 70 kr/kvm). Underhållsplanen anses vara aktuell utifrån vad styrelsen, i dagsläget, känner till gällande framtida underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	34 922
Installationer	14 502

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Bellerud	Ordförande	2026
Helena Karlström	Sekreterare	2026
Birgitta Ljungberg	Vice ordförande	2026
Johan Westerlind	Ledamot Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Umeå	Auktoriserad revisor	2026
Cathrin Janze	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Eriksson	2026
Johan Melin	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 6,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 725 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 283	4 064	3 935	3 736	3 670
Resultat efter finansiella poster*	-1 273	-143	-152	-152	-509
Soliditet %*	73	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	92	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	746	725	687	672
Energikostnad kr/kvm*	145	146	130	122	121
Sparande kr/kvm*	210	266	264	250	233
Skuldsättning kr/kvm*	9 425	9 529	9 634	9 739	9 843
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 425	9 529	9 634	9 739	9 843
Räntekänslighet %*	12,0	12,8	13,3	14,2	14,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade avskrivningskostnader. Drift- samt räntekostnader har stabiliserats och reparationskostnader har hamnat på en rimlig kostnadsnivå sett till föreningens storlek. Föreningen har under räkenskapsåret valt att inte höja årsavgiften för att se hur övergången till k3 kommer att påverka ekonomin samt ett uppburet positivt kassaflöde.



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	135 756 350	384 800	0	1 359 412	-3 623 897	-143 493
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-143 493	143 493
Reservering underhållsfond				343 000	-343 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 424	49 424	
Årets resultat						-1 273 229
Vid årets slut	135 756 350	384 800	0	1 652 988	-4 060 966	-1 273 229

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 767 390
Årets resultat	-1 314 073
Årets fondreservering enligt stadgarna	-343 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 424

Summa **-5 334 195**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 334 195**

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	4 283 094	4 064 325
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 149	44 222
Summa		4 402 244	4 108 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 853 778	-1 778 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-529 817	-508 274
Personalkostnader	Not 6	-99 201	-91 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 323 724	-1 305 258
Summa rörelsekostnader		-4 806 521	-3 683 307
Rörelseresultat		-404 277	425 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	125 980	168 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-994 931	-737 486
Summa finansiella poster		-868 952	-568 733
Resultat efter finansiella poster		-1 273 229	-143 493
Årets resultat		-1 273 229	-143 493



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	173 540 902	175 839 111
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	163 941	189 457
Summa materiella anläggningstillgångar		173 704 843	176 028 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	123 000	123 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 000	123 000
Summa anläggningstillgångar		173 827 843	176 151 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 096	30 712
Övriga fordringar	Not 14	131 984	2 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	272 896	183 356
Summa kortfristiga fordringar		407 976	216 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 494 977	5 993 159
Summa kassa och bank		6 494 977	5 993 159
Summa omsättningstillgångar		6 902 953	6 209 629
Summa tillgångar		180 730 796	182 361 197



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	136 141 150	136 141 150
Fond för yttre underhåll	1 652 988	1 359 412
Summa bundet eget kapital	137 794 138	137 500 562
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 060 966	-3 623 897
Årets resultat	-1 273 229	-143 493
Summa fritt eget kapital	-5 334 195	-3 767 390
Summa eget kapital	132 459 943	133 733 172
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Summa långfristiga skulder	23 558 782	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 037 530
Leverantörsskulder	Not 18	71 815
Övriga skulder	Not 19	9 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	509 309
Summa kortfristiga skulder	24 712 071	48 628 025
Summa eget kapital och skulder	180 730 796	182 361 197



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-404 277	425 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 323 724	1 305 258
	1 919 447	1 730 497
Erhållen ränta	125 980	168 753
Erlagd ränta	-994 931	-737 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 050 520	1 161 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-191 505	503 610
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	169 751	-76 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 028 766	1 588 722
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-526 924	-527 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-526 924	-527 880
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	501 819	1 060 842
Likvida medel vid årets början	5 993 159	4 932 316
Likvida medel vid årets slut	6 494 977	5 993 158
Kassa och Bank BR	6 494 977	5 993 159



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.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	30-120
Markanläggningar	Linjär	50

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	3 657 036	3 450 264
Hyror, p-platser	279 600	258 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 700	-1 465
Elavgifter	8 268	10 273
Kabel-tv-avgifter	301 392	300 196
Övriga ersättningar	33 725	46 472
Fakturerade kostnader	8 786	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-15
Summa nettoomsättning	4 283 094	4 064 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	119 149	44 222
Summa övriga rörelseintäkter	119 149	44 222

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-49 424	-101 638
Reparationer	-96 850	-77 781
Försäkringspremier	-67 609	-64 116
Kabel- och digital-TV	-236 574	-236 574
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 830	-11 703
Obligatoriska besiktningar	-46 769	-19 734
Snö- och halkbekämpning	-239 960	-206 314
Statuskontroll	-4 594	0
Drift och förbrukning, övrigt	-9 418	-5 798
Förbrukningsinventarier	-4 102	-11 605
Vatten	-275 319	-281 398
Fastighetsel	-127 562	-139 723
Uppvärmning	-326 529	-314 817
Sophantering och återvinning	-316 388	-260 980
Förvaltningsarvode drift	-49 252	-46 665
Summa driftskostnader	-1 853 778	-1 778 445



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-405 990	-390 280
Lokalkostnader	-608	-200
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-31 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-30 184	-24 379
Kreditupplysningar	-2 266	-1 055
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 428	-31 109
Representation	-2 915	-1 422
Kontorsmateriel	-2 434	-13 747
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Bankkostnader	-5 404	-3 363
Övriga externa kostnader	-3 809	0
Summa övriga externa kostnader	-529 817	-508 274

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-77 500	-74 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-2 500
Sociala kostnader	-15 201	-14 331
Summa personalkostnader	-99 201	-91 331

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 282 481	-1 230 629
Avskrivning Markinventarier	-15 728	-15 728
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-33 385
Avskrivning Installationer	-25 515	-25 515
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 323 724	-1 305 258

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	125 913	164 705
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	4 048
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	125 980	168 753

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-994 861	-737 342
Övriga räntekostnader	-70	-144
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-994 931	-737 486

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	147 983 135	147 983 135
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 426 441	2 426 441
Markanläggning	157 281	157 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 566 857	187 566 857

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 383 954	-10 153 325
Tillkommande utgifter	-233 695	-200 310
Markanläggningar	-110 097	-94 369
	-11 727 746	-10 448 004

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 282 481	-1 230 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-33 385	-33 385
Årets avskrivning markanläggningar	-15 728	-15 728
	-2 323 724	-1 279 742

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 774 305 -11 727 746****Restvärde enligt plan vid årets slut****173 540 902 175 839 111**

Byggnader	134 316 700	136 599 181
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 159 360	2 192 745
Markanläggningar	31 457	47 185

Taxeringsvärden

Bostäder	139 200 000	126 200 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**139 200 000 126 200 000***varav byggnader**113 000 000 100 000 000**varav mark**26 200 000 26 200 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	267 917	267 917
	267 917	267 917
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	267 917	267 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-78 459	-52 944
	-78 459	-52 944
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 515	-25 515
	-25 515	-25 515
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-103 974	-78 459
	-103 974	-78 459
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-103 974	-78 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 942	189 457
Varav		
Installationer	163 942	189 457

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	123 000	123 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	123 000	123 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 064
Kundfordringar	3 096	26 648
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 096	30 712

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14	11
Övriga kortfristiga fordringar: SEB	131 970	2 392
Summa övriga fordringar	131 984	2 403



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	85 069	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 072	38 987
Förutbetalt förvaltningsarvode	104 847	101 498
Förutbetald renhållning	3 479	3 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 429	39 429
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 896	183 356

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 432 880	5 392 036
Transaktionskonto	1 062 098	601 123
Summa kassa och bank	6 494 977	5 993 159

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 510 606	48 037 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-131 014	-527 880
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 951 824	-47 509 650
Långfristig skuld vid årets slut	23 558 782	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-01-30	16 892 310,00	-16 892 310,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	16 716 350,00	-16 716 350,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-10-30	14 428 870,00	-14 032 960,00	395 910,00	0,00
SEB	2,27%	2026-06-25	0,00	11 910 405,00	0,00	11 910 405,00
SEB	2,39%	2026-10-28	0,00	11 910 405,00	0,00	11 910 405,00
SEB	2,50%	2027-10-28	0,00	11 910 405,00	39 304,00	11 871 101,00
SEB	2,64%	2028-10-28	0,00	11 910 405,00	91 710,00	11 818 695,00
Summa			48 037 530,00	0,00	526 924,00	47 510 606,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar SEB lån om 11 910 405kr och 11 910 405 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	153 718	66 121
Ej reskontraförda leverantörsskulder	157 195	5 694
Summa leverantörsskulder	310 912	71 815

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	2 885	2 885
Skuld för moms	6 060	6 346
Skuld sociala avgifter och skatter	0	160
Clearing	-1 400	-20
Summa övriga skulder	7 545	9 371

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-51 047	126 696
Upplupna driftskostnader	45 912	45 168
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 925	0
Upplupna elkostnader	12 552	11 469
Upplupna vattenavgifter	23 471	24 065
Upplupna värmekostnader	41 169	42 636
Upplupna kostnader för renhållning	19 104	21 664
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 328	237 612
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 789	509 309

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	60 000 000	98 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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 20260608

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Bellerud,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Karlström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Ljungberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Sandström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Westerlind,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly AB

Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Chatrin Janze
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580298601

Dokument

Årsredovisning 2025 RBF Tegshöjden 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-06-08 09:55:05 CEST (+0200) av Johan
Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-06-09 13:18:24 CEST (+0200)

Signerare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Arvid Westerlind"
Signerade 2026-06-08 10:06:59 CEST (+0200)

Jan Bellerud (JB)
janbellerud@hotmail.com
+46705809907



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Adolf Jan Bellerud"
Signerade 2026-06-08 10:18:52 CEST (+0200)

Birgitta Ljungberg (BL)
birgitta.ljungberg52@gmail.com
+46703346352



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lilian Birgitta Ljungberg"
Signerade 2026-06-08 10:07:18 CEST (+0200)

Helena Karlström (HK)
ahelenakarlstrom@gmail.com
+46702812007



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Karlström"
Signerade 2026-06-08 11:33:32 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580298601

Per Sandström (PS)
persandstrom60@gmail.com
+46703576505



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Sandström"
Signerade 2026-06-08 11:10:06 CEST (+0200)

Jessica Semb (JS)
jessica.semb@bakertilly.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA SEMB"
Signerade 2026-06-09 13:18:24 CEST (+0200)

Cathrin Janze (CJ)
cathrin_janze@hotmail.com
+46727248084



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cathrin Mariana Janze"
Signerade 2026-06-09 11:06:17 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 bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tegshöjden 1**
 Org.nr 769629-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegshöjden 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tegshöjden 1s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Tegshöjden 1 enligt god revisorssed i Sverige och 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, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2026-06-16 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 bolagets 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

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 Bostadsrättsföreningen Tegshöjden 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Tegshöjden 1 enligt god revisorssed i Sverige och 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Umeå AB

Jessica Semb
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 13:17

SENT BY OWNER:

Baker Tilly Umeå AB • 09.06.2026 10:28

DOCUMENT ID:

BkMRRSBWGx

ENVELOPE ID:

SyW00SBWMe-BkMRRSBWGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tegshöjden 1 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

7dd58455fc08070f2a92b0cdee5b297417952441c14cbb
9ad531327e1d9bd411553ff2cc5e09250c2a7ea0e51e65
6cff8a7b376336668551dd92a223c8a6644f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA SEMB	Signed	09.06.2026 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20)
jessica.semb@bakertilly.se	Authenticated	09.06.2026 13:16	Low	IP: 46.162.111.192

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegshöjden 1

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

