

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nils 24
Org nr: 769626-2927



Innehållsförteckning

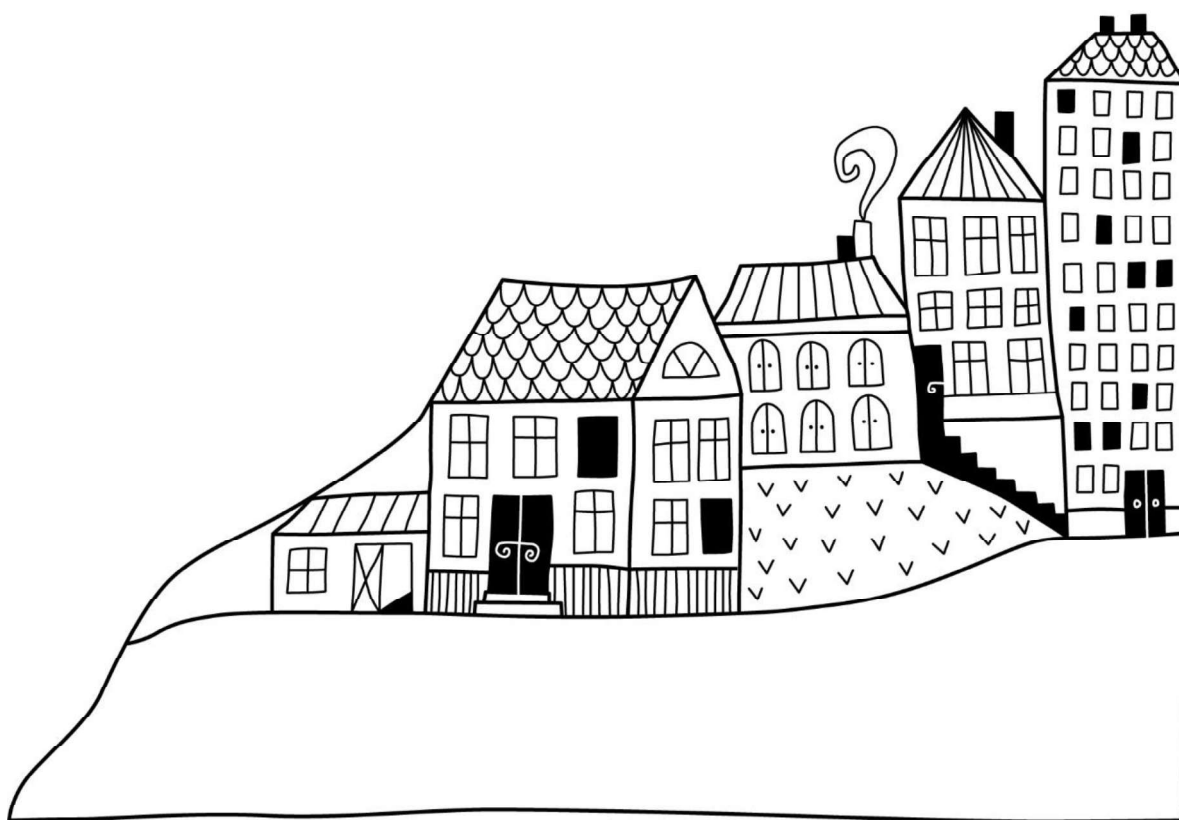
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nils
24 avger härmed upprättad
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på ökade intäkter i form av årsavgifter. I övrigt har även driftskostnaderna samt räntekostnaderna sjunkit totalt sett.

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

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 83% till 91%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 955 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nils 24 i Malmö stad. I fastigheten finns två byggnader i fyra till tio våningar med 127 lägenheter, total boarea 8 794 m² samt fem uthyrningslokaler med en total lokalarea om ca. 260 m². Föreningen disponerar över 90 parkeringsplatser varav samtliga i underjordiskt garage. Byggnaderna är uppförda 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	53
3 rum och kök	36
4 rum och kök	27
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	74	
Antal garage	8	Utrustad med laddstation
Antal garage	7	MC-plats
Antal garage	2	Handikappsplats
Antal lokaler	5	

Total tomtarea 3 607 m²

Bostäder bostadsrätt 8 794 m²

Total bostadsarea 8 794 m²

Lokaler hyresrätt 260 m²

Garagelokaler 2 294 m²

Total lokalarea 2 554 m²

Årets taxeringsvärde 308 024 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 283 432 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Lokaltyp
Netnapa	52	Kontor
Salong Klipp Tajm	29	Skönhetssalong
Malmö arkitekt & bygg AB	52	Kontor
Giangs Beauty AB	57	Skönhetssalong
Ganimete Berisha MUF	64	Kontor

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2022 medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2018.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 468 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 816 tkr (93 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 816 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden enligt underhållsplanen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rosita Espling	Ordförande	2026
Toni Forsberg	Ledamot	2026
Therese Nyberg	Ledamot	2027
Jonas Caesar	Ledamot	2026
Emila Ardestani	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olivia Persson	Suppleant	2026
Robert Ek	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Steen	2026
Pajtim Sulejmani	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret beslutat att göra en ny uppdaterad underhållsplan under 2026. Styrelsen har även beslutat att gå över till K3-regelverket för redovisning efter införande i lag. Övergången kommer ske under nästa verksamhetsår. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 817 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

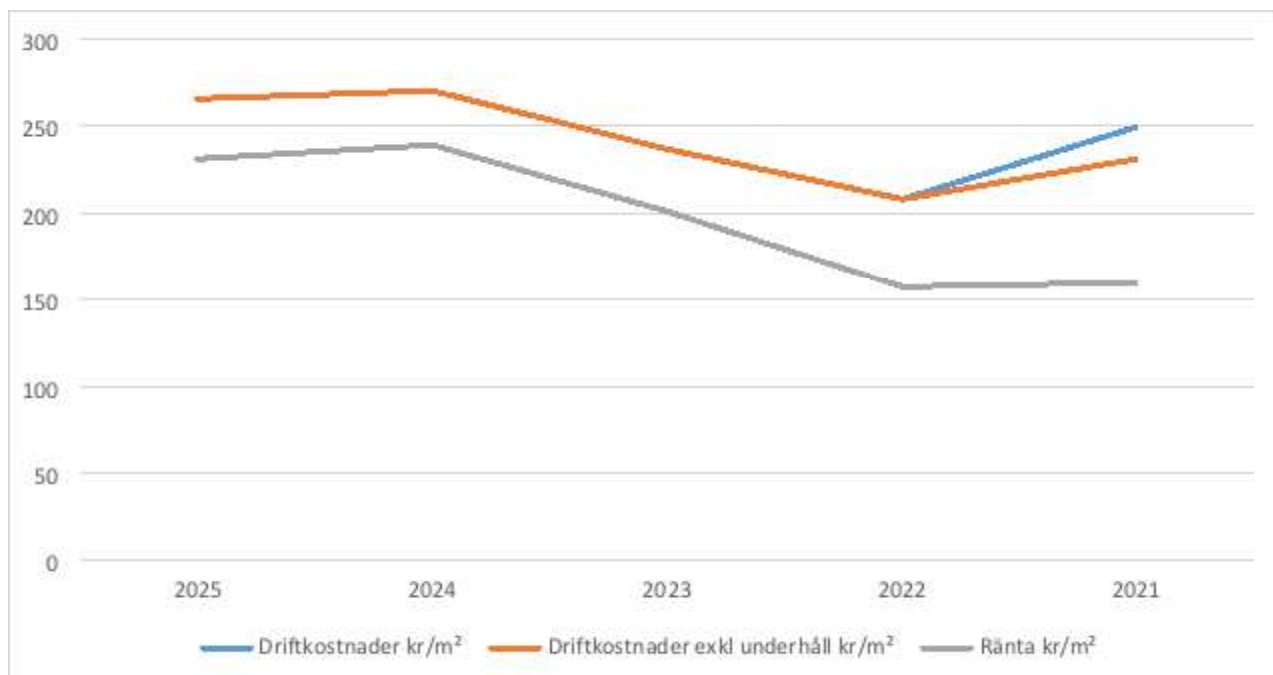


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 888	9 462	8 549	7 418	7 312
Resultat efter finansiella poster*	361	-123	239	-586	-33
Årets resultat	361	-123	239	-586	-33
Resultat exkl avskrivningar	2 955	2 471	2 833	1 984	2 513
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 139	1 656	2 018	1 168	2 513
Balansomslutning	414 995	416 470	419 705	421 202	423 239
Årets kassaflöde	1 016	-632	973	693	1 774
Soliditet %*	72	72	71	71	71
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	9	12	15	10	130
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	91	83	88	74	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	84	81	78	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	939	904	806	668	605
Driftkostnader kr/kvm	265	270	237	207	249
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	265	270	237	207	231
Energikostnad kr/kvm*	156	167	120	108	95
Underhållsfond kr/kvm	311	240	168	96	24
Reservering till underhållsfond kr/kvm	72	72	72	72	-
Sparande kr/kvm*	260	218	250	175	240
Ränta kr/kvm	231	239	201	157	160
Skuldsättning kr/kvm*	9 883	10 081	10 353	10 563	10 859
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 753	13 009	13 360	13 630	14 013
Räntekänslighet %*	13,6	14,4	16,6	20,4	23,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 662 000	112 988 000	2 718 435	-2 464 106	-122 975
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-122 975	122 975
Reservering underhållsfond			815 605	-815 605	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					360 661
Vid årets slut	186 662 000	112 988 000	3 534 040	-3 402 686	360 661

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 587 081
Årets resultat	360 661
Årets fondreservering enligt stadgarna	-815 605
Summa	-3 042 025

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 042 025**

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	9 888 246	9 461 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 556	3 300
Summa rörelseintäkter		9 940 802	9 465 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 007 247	-3 064 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 034 085	-1 002 838
Personalkostnader	Not 6	-334 768	-233 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 594 364	-2 594 364
Summa rörelsekostnader		-6 970 464	-6 894 937
Rörelseresultat		2 970 338	2 570 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 801	22 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 621 478	-2 716 007
Summa finansiella poster		-2 609 677	-2 693 199
Resultat efter finansiella poster		360 661	-122 975
Årets resultat		360 661	-122 975



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	410 431 096	412 996 753
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	21 530	50 237
Summa materiella anläggningstillgångar		410 452 626	413 046 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	63 500	63 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 500	63 500
Summa anläggningstillgångar		410 516 126	413 110 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 941	1 900
Övriga fordringar	Not 13	50 219	46 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	570 295	503 438
Summa kortfristiga fordringar		655 455	552 219
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 822 988	2 807 383
Summa kassa och bank		3 822 988	2 807 383
Summa omsättningstillgångar		4 478 442	3 359 602
Summa tillgångar		414 994 568	416 470 092



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 650 000	299 650 000
Fond för yttre underhåll		3 534 040	2 718 435
Summa bundet eget kapital		303 184 040	302 368 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 402 686	-2 464 106
Årets resultat		360 661	-122 975
Summa fritt eget kapital		-3 042 025	-2 587 081
Summa eget kapital		300 142 015	299 781 354
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	66 950 624	88 147 152
Övriga långfristiga skulder	Not 17	164 862	164 862
Summa långfristiga skulder		67 115 486	88 312 014
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 202 432	26 249 744
Leverantörsskulder		472 098	468 614
Skatteskulder		244 560	268 640
Övriga skulder	Not 18	19 262	7 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 798 715	1 382 190
Summa kortfristiga skulder		47 737 067	28 376 724
Summa eget kapital och skulder		414 994 568	416 470 092



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 970 338	2 570 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 594 364	2 594 364
	5 564 702	5 164 588
Erhållen ränta	35	22 808
Erlagd ränta	-2 414 300	-2 858 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 150 436	2 329 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-91 469	7 765
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	200 478	80 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 259 445	2 416 946
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 243 840	-3 086 912
Upptagna lån	0	0
Förändring av övrig långfristig skuld	0	37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 243 840	-3 049 412
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 015 605	-632 466
Likvida medel vid årets början	2 807 383	3 439 850
Likvida medel vid årets slut	3 822 988	2 807 383



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Anslutningstillgångar (IMD)	Linjär	15
Installationer	Linjär	5

Mark 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*	7 181 128	6 909 276
Hyror, lokaler	488 520	440 936
Hyror, garage	1 127 540	1 116 396
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-157 180	-144 276
Rabatter	0	-2 049
Vattenavgifter	256 865	218 750
Elavgifter	494 952	470 765
Kabel-tv-avgifter	366 545	363 420
Debiterad fastighetsskatt-	10 704	9 580
Övriga ersättningar**	119 177	79 077
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-14
Summa nettoomsättning	9 888 246	9 461 861

*I årsavgiften ingår värme samt kallvatten.

**Avser pant- och överlåtelseintäkter, avgift för andrahandsuthyrning samt hyra för övernattningslägenhet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	52 556	3 300
Summa övriga rörelseintäkter	52 556	3 300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-223 331	-145 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 240	-134 320
Försäkringspremier	-199 678	-183 126
Kabel- och digital-TV	-363 162	-362 458
Återbäring från Riksbyggen	2 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 741	-19 707
Serviceavtal	0	-20 013
Obligatoriska besiktningar	-35 838	-11 546
Bevakningskostnader	0	-1 318
Snö- och halkbekämpning	0	-814
Drift och förbrukning, övrigt	-25 694	-25 571
Förbrukningsinventarier	-23 639	-29 938
Vatten	-440 027	-459 104
Fastighetsel	-690 962	-829 256
Uppvärmning	-636 105	-605 954
Sophantering och återvinning	-75 564	-76 502
Förvaltningsarvode drift*	-175 064	-160 226
Summa driftskostnader	-3 007 247	-3 064 293

*Avser fastighetsskötsel bland annat skötsel för städ samt utemiljö.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-839 065	-839 078
Resekostnader	-238	-125
IT-kostnader	-5 665	-5 299
Arvode, yrkesrevisorer	-20 744	-14 277
Övriga försäljningskostnader	-5 286	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-48 704	-37 150
Kreditupplysningar	-3 391	-4 083
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-64 824	-42 001
Representation	-3 252	-12 162
Kontorsmateriel	-13 313	0
Telefon och porto	-5 745	-7 176
Medlems- och föreningsavgifter	-5 334	-5 334
Konsultarvoden	0	-25 476
Bankkostnader	-5 222	-6 456
Övriga externa kostnader	-13 302	-2 160
Summa övriga externa kostnader	-1 034 085	-1 002 838

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden*	-248 851	-171 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 881	-5 730
Sociala kostnader	-80 036	-55 811
Summa personalkostnader	-334 768	-233 441

Föreningen har inga anställda.

*Kostnaden för styrelsearvode avser även korrigering för felaktig bokföring som gjorts tidigare år. Summan för styrelsearvode gällande verksamhetsår 2025 är 176 400 kr.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 538 282	-2 538 282
Avskrivning Anslutningsavgifter	-27 375	-27 375
Avskrivning Installationer	-28 707	-28 707
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 594 364	-2 594 364

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	11 766	22 289
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	280	303
Övriga ränteintäkter	-245	215
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 801	22 808

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 617 752	-2 711 162
Övriga räntekostnader	-3 726	-4 845
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 621 478	-2 716 007



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	304 593 840	304 593 840
Mark	120 106 160	120 106 160
Anslutningsavgifter	410 625	410 625
	425 110 625	425 110 625
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	425 110 625	425 110 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 056 841	-9 518 559
Anslutningsavgifter	-57 031	-29 656
	-12 113 872	-9 548 215
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 538 282	-2 538 283
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-27 375	-27 375
	-2 565 657	-2 565 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 679 529	-12 113 873
Restvärde enligt plan vid årets slut	410 431 096	412 996 753
Varav		
Byggnader	289 998 717	292 536 999
Mark	120 106 160	120 106 160
Anslutningsavgifter	326 219	353 594
Taxeringsvärden		
Bostäder	297 000 000	270 000 000
Lokaler	11 024 000	13 432 000
Totalt taxeringsvärde	308 024 000	283 432 000
<i>varav byggnader</i>	<i>246 400 000</i>	<i>223 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 624 000</i>	<i>59 832 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	143 534	143 534
	143 534	143 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 534	143 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-93 297	-64 590
	-93 297	-64 590
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 707	-28 707
	-28 707	-28 707
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-122 004	-93 297
	-122 004	-93 297
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 004	-93 297
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 530	50 237
Varav		
Installationer	21 530	50 237

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	63 500	63 500
	63 500	63 500
Summa andra långfristiga fordringar	63 500	63 500

Avser garantikapital o Riksbyggens intresseförening

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 219	46 881
	50 219	46 881
Summa övriga fordringar	50 219	46 881

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 766	0
Förutbetalda försäkringspremier	51 584	62 120
Förutbetalda driftkostnader	25 730	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	226 844	182 986
Förutbetald renhållning	8 556	5 048
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 028	60 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 786	192 903
	570 295	503 438
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 295	503 438

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	723 565	723 565
Transaktionskonto	3 099 423	2 083 818
Summa kassa och bank	3 822 988	2 807 383

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	112 153 056	114 396 896
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 393 088	-1 944 576
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 809 344	-24 305 168
Långfristig skuld vid årets slut	66 950 624	88 147 152

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,63%	2025-01-22	24 305 168	-24 199 968	105 200	0
NORDEA	1,41%	2026-01-14	22 690 816	0	486 144	22 204 672
SBAB	3,63%	2026-01-19	21 969 280	0	364 608	21 604 672
NORDEA	2,78%	2027-01-20	0	24 199 968	315 600	23 884 368
NORDEA	1,59%	2028-01-14	22 690 816	0	486 144	22 204 672
NORDEA	1,76%	2030-01-14	22 740 816	0	486 144	22 254 672
Summa			114 396 896	0	2 243 840	112 153 056

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 43 809 344 kr villkorsändras och 1 393 088 kr ska amorteras varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 66 950 624 kr till betalning mellan 2 och fem år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att den löpande amorteringen är 2 365 376 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 100 326 176 kr.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	164 862	164 862
Mottagna depositioner	164 862	164 862

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	19 262	7 536
Summa övriga skulder	19 262	7 536

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	57 272	33 047
Upplupna räntekostnader	549 582	342 404
Upplupna elkostnader	69 096	85 005
Upplupna vattenavgifter	-2 460	40 259
Upplupna värmekostnader	86 141	83 505
Upplupna kostnader för renhållning	4 347	1 522
Upplupna revisionsarvoden	20 744	19 375
Upplupna styrelsearvoden	182 280	105 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 786	23 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234	1 372
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	797 693	647 385
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 798 715	1 382 190

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	125 050 000	125 050 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 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 2026-04-23

Årsredovisningen undertecknas

Rosita Espling

Toni Forsberg

Therese Nyberg

Jonas Caesar

Emila Ardestani

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026

Faktor AB

Pauline Lennartsson



Verification

Document ID 09222115557576319667

Document

Årsredovisning 2025 Riksbyggen Brf Nils 24
Main document
23 pages
Initiated on 2026-04-24 10:51:57 CEST (+0200) by
Charlotte Andersson (CA)
Finalised on 2026-04-29 10:33:26 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signatories

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signed 2026-04-29 10:33:26 CEST (+0200)

Rosita Olsson (RO)
rosita_olsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROSITA ESPLING"
Signed 2026-04-24 13:49:20 CEST (+0200)

Jonas Caesar (JC)
jonas.alm1986@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS CAESAR"
Signed 2026-04-24 14:44:08 CEST (+0200)

Therese Nyberg (TN)
thchsv@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Therese Nyberg"
Signed 2026-04-28 13:30:06 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576319667

Toni Forsberg (TF)
toni_m2000@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TONI FORSBERG"
Signed 2026-04-24 10:53:57 CEST (+0200)

Emila Ardestani (EA)
emila.ardestani@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "EMILA ARDESTANI"
Signed 2026-04-24 15:27:19 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24

Org.nr 769626-2927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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, 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.

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 Nils 24 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-29 08:32:57 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 14cd3c97-ed27-4709-aa8b-87b60e025fdd

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 överlåtas 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 t ex 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nils 24 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

