Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Diana Anno 1989
Org nr: 716407-0448

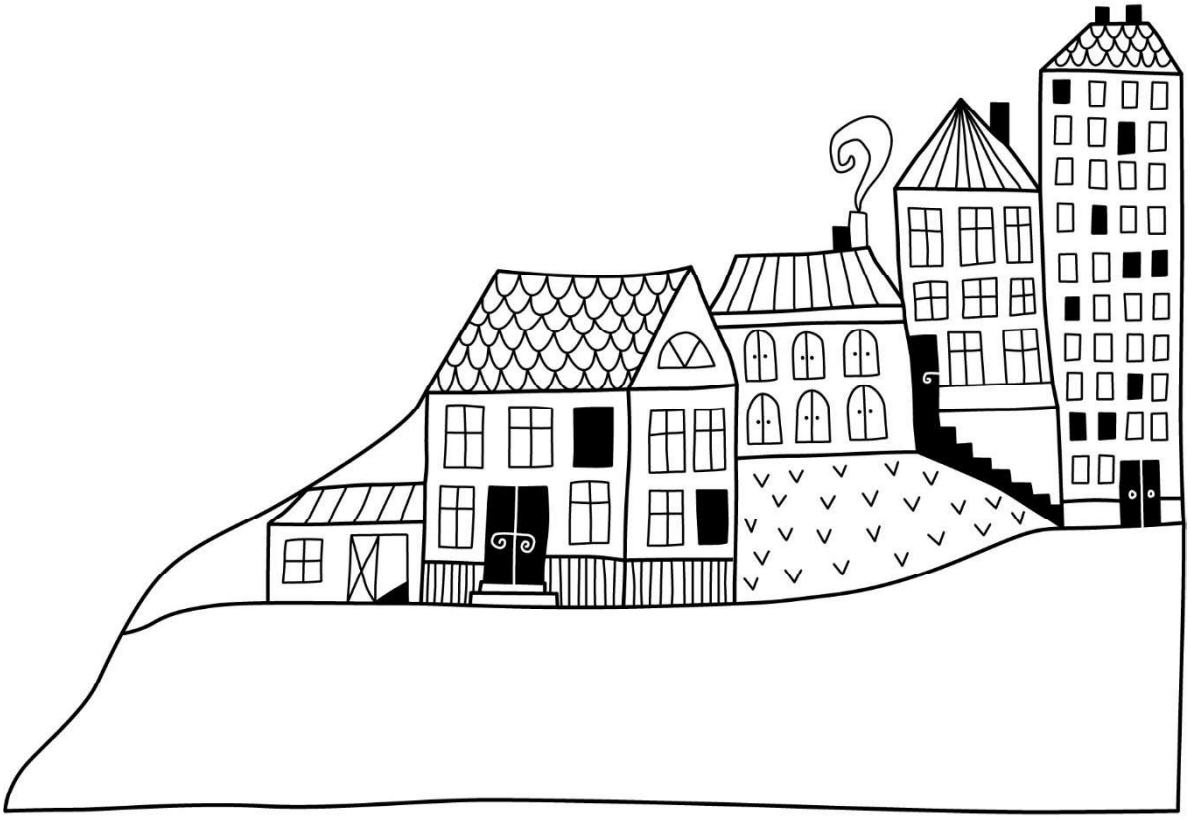
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 60% till 56%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 160 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Diana 29 i Malmö Kommun. Byggnaderna är uppförda 1989.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Det nya avtalet från och med 2018-01-01 gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 443 tkr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
3 rum och kök	8
4 rum och kök	1
5 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Total tomtarea	1 626 m²
Total bostadsarea	2 768 m²
Garagelokaler	450 m²

Årets taxeringsvärde	90 981 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 784 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice/städ	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Telenor AB
Glas, tidningar	Stena Recycling
Hushållsavfall	VA Syd
Elnät, fjärrvärme	E.On
El	Kraftringen
Klottersanering	Saneringscompaniet
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö AB
Bredband/telefoni	Telenor AB

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 185 tkr och planerat underhåll för 21 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 omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 150 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 47 kr/m² avseende planerat underhåll. Kommande investeringar klassificeras däremot som komponentbyten i underhållsplanen (K3).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (47 kr/m².).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem Bastech	2012-2013
Installation bredband	2013
Byte dräneringspump	2014
Målning innergård, trapphus, yttre trä	2015
Målning yttertak	2016
Byte ytterdörrsparti	2016
Installation ventilationsanläggning	2017
Ommålning loftgångar	2018
LED-belysning trapphus, garage och trädgårdspollare	2019
Cirkulationspump till värmepump	2020
Installation laddare garage	2023
Fönster lister	2023-2024
Passersystem	2024
Hiss	2024-2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadöversyn	20 350

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Rosqvist	Ordförande	2026
Inga-Lill Andersson	Sekreterare	2026
Kjell Ulmfeldt	Vice ordförande	2026
Ann-Marie Janebrant	Ledamot	2027
Johan Olsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Rahm Hörnqvist	Suppleant	2026
Fredrik Olsson	Suppleant	2026
Nadim Al-Khamiesi	Suppleant	2026
Per Revstedt	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
Maria Jangbro	2026
Patricia Bustos	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. Däremot har föreningen tagit beslut om att ändra redovisningsprincip till K3 från och med 2025-01-01. Föreningen har ingått en förlikning och kompenserat medlem gällande kapitaltillskott vilket innebär en lägre avgiftsnivå 2025 än enligt budgetbeslut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 12% per 2025-01-01.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 700 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 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter placerade.

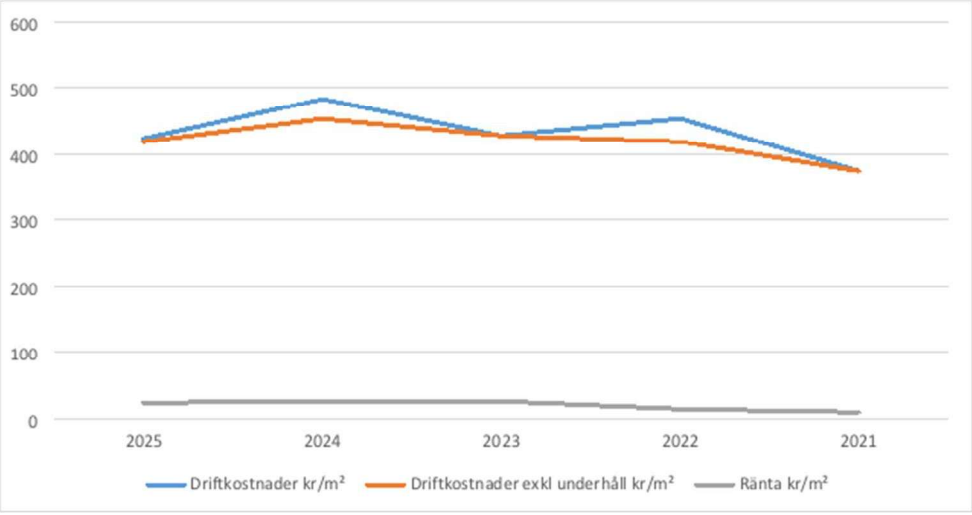
Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 427	2 282	2 123	1 755	1 706
Rörelsens intäkter	2 585	2 282	2 185	1 755	1 708
Resultat efter finansiella poster*	−926	−229	−34	−395	−219
Årets resultat	−926	−229	−34	−395	−219
Resultat exkl avskrivningar	234	51	238	−124	53
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	84	−738	−513	−824	−598
Balansomslutning	24 358	25 074	24 666	24 631	24 654
Årets kassaflöde	−8	120	276	163	107
Soliditet %*	88	89	91	91	93
Likviditet %	56	60	72	60	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	94	91	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	810	776	715	594	571
Driftkostnader kr/kvm	423	483	428	452	374
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	417	453	427	417	374
Energikostnad kr/kvm*	136	120	139	138	118
Underhållsfond kr/kvm	1 364	1 324	1 108	876	693
Reservering till underhållsfond kr/kvm	47	245	233	218	202
Sparande kr/kvm*	172	46	75	−4	16
Ränta kr/kvm	23	26	25	12	9
Skuldsättning kr/kvm*	735	750	448	458	467
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	872	521	532	543
Räntekänslighet %*	1,1	1,1	0,7	0,9	1,0

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

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:
Föreningens negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar p.g.a. föreningens övergång till K3 under året. Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar med höjningar av årsavgifter.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 995 968	20 817 708	4 259 268	−6 576 940	−228 916
Disposition enl. årsstämmobeslut				−228 916	228 916
Reservering underhållsfond			150 000	−150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−21 101	21 101	
Årets resultat					−926 155
Vid årets slut	**3 995 968**	**20 817 708**	**4 388 167**	**−6 934 755**	**−926 155**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 805 855
Årets resultat	−926 155
Årets fondreservering enligt stadgarna	−150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 101
Summa	**−7 860 909**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−7 860 909**

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

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 426 852	2 282 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 345	360
Summa rörelseintäkter		**2 585 197**	**2 282 406**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 362 806	−1 554 676
Övriga externa kostnader	Not 5	−544 642	−536 571
Personalkostnader	Not 6	−73 386	−55 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 160 040	−279 870
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−297 770	0
Summa rörelsekostnader		**−3 438 645**	**−2 426 976**
Rörelseresultat		**−853 448**	**−144 571**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	104	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−72 811	−84 426
Summa finansiella poster		**−72 707**	**−84 345**
Resultat efter finansiella poster		**−926 155**	**−228 916**
Årets resultat		**−926 155**	**−228 916**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 168 912	22 790 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	466 953	500 915
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	50 636
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 635 865**	**23 342 081**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 000**	**39 000**
Summa anläggningstillgångar		**22 674 865**	**23 381 081**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 370	0
Övriga fordringar	Not 16	3 074	770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	385 962	396 689
Summa kortfristiga fordringar		**395 406**	**397 459**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 287 395	1 295 503
Summa kassa och bank		**1 287 395**	**1 295 503**
Summa omsättningstillgångar		**1 682 801**	**1 692 963**
Summa tillgångar		**24 357 667**	**25 074 044**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 813 676	24 813 676
Fond för yttre underhåll		4 388 167	4 259 268
Summa bundet eget kapital		**29 201 843**	**29 072 944**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 934 754	−6 576 940
Årets resultat		−926 155	−228 916
Summa fritt eget kapital		**−7 860 909**	**−6 805 855**
Summa eget kapital		**21 340 934**	**22 267 089**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 365 171	2 413 687
Leverantörsskulder		409 818	199 153
Skatteskulder		6 520	2 106
Övriga skulder	Not 20	0	16 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	235 223	175 792
Summa kortfristiga skulder		**3 016 733**	**2 806 955**
Summa eget kapital och skulder		**24 357 667**	**25 074 044**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−853 448	−144 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 160 040	279 870
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	297 770	0
	604 362	**135 300**
Erhållen ränta	104	81
Erlagd ränta	−72 300	−85 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**532 166**	**50 224**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 053	−8 485
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	257 783	−334 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**792 002**	**−292 781**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−802 230	0
Investeringar i inventarier	0	−509 406
Investeringar i pågående byggnation	50 636	−50 636
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−751 594**	**−560 042**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−48 516	−35 376
Upptagna lån	0	1 007 749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−48 516**	**972 373**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−8 108	119 550
Likvida medel vid årets början	1 295 503	1 175 954
Likvida medel vid årets slut	1 287 395	1 295 503

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt indirekt metod. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

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.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
VA	Linjär	59
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	45
Brandsäkra dörrar	Linjär	44
Balkonger	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	40
Hiss	Linjär	39
Värmesystem	Linjär	39
Dörrar och portar	Linjär	38
Fasad	Linjär	34
Elinstallationer	Linjär	30
Hyresgästanpassningar	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Tvättstugeutrustning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

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	1 938 929	1 843 044
Hyror, bostäder	3 300	3 900
Hyror, garage	128 400	127 800
Rabatter	0	−4 500
Bränsleavgifter, bostäder	252 900	252 900
Elavgifter	3 085	602
Kabel-tv-avgifter	51 480	51 480
Övriga ersättningar	48 758	6 820
Summa nettoomsättning	**2 426 852**	**2 282 046**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	158 345	360
Summa övriga rörelseintäkter	**158 345**	**360**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−21 101	−96 250
Reparationer	−184 596	−333 333
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−54 634	−50 220
Tomträttsavgäld	−442 880	−444 206
Försäkringspremier	−43 323	−38 681
Kabel- och digital-TV	−78 462	−77 856
Återbäring från Riksbyggen	1 500	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 272	−4 465
Serviceavtal	−49 288	−48 290
Obligatoriska besiktningar	−5 341	−7 893
Snö- och halkbekämpning	−1 250	−5 000
Förbrukningsinventarier	−4 349	−4 313
Fordons- och maskinkostnader	−87	0
Vatten	−117 350	−114 312
Fastighetsel	−182 643	−160 242
Uppvärmning	−136 723	−112 179
Sophantering och återvinning	−26 364	−27 829
Förvaltningsarvode drift	−13 644	−30 008
Summa driftskostnader	**−1 362 806**	**−1 554 676**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−384 614	−364 325
IT-kostnader	−7 576	0
Arvode, yrkesrevisorer	−16 875	−1 413
Övriga förvaltningskostnader	−37 160	−16 970
Kreditupplysningar	−1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 689	−7 449
Kontorsmateriel	−6 199	0
Telefon och porto	−143	−3 202
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−697
Tidskrifter och facklitteratur	0	−689
Medlems- och föreningsavgifter	−1 092	−1 092
Bankkostnader	−3 670	−2 679
Advokat och rättegångskostnader	-80 750	−138 056
Summa övriga externa kostnader	**−544 642**	**−536 571**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−59 088	−38 486
Sammanträdesarvoden	−1 200	−10 500
Övriga personalkostnader	−2 536	0
Sociala kostnader	−10 562	−6 873
Summa personalkostnader	**−73 386**	**−55 859**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 126 078	−271 380
Avskrivning Installationer	−33 962	−8 491
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 160 040**	**−279 870**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−297 770	0
Summa övriga rörelsekostnader	**−297 770**	**0**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	0
Övriga ränteintäkter	36	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**104**	**81**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−72 811	−82 567
Övriga räntekostnader	0	−1 859
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−72 811**	**−84 426**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 663 057	26 663 057
Tillkommande utgifter	377 999	377 999
	27 041 056	**27 041 056**
Årets anskaffningar/utrangering		
Utrangering byggnad	−393 381	0
Utrangering tillkommande utgifter	−377 999	
Byggnader	751 594	0
Byggnader*	50 636	0
**Hissprojekt pågående 2024*		
	30 850	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**27 071 906**	**27 041 056**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 872 527	−3 601 148
Tillkommande utgifter	−377 999	−377 999
	−4 250 526	**−3 979 147**
Årets avskrivningar/utangering		
Årets avskrivning byggnader	−1 126 078	−271 380
Utrangering byggnad	95 611	0
Utrangering tillkommande utgifter	377 999	0
	−652 468	**−271 380**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 902 994**	**−4 250 527**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 168 912**	**22 790 530**
Varav		
Byggnader	22 168 912	22 790 530

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Taxeringsvärden

Bostäder	90 000 000	79 000 000
Lokaler	981 000	784 000
Totalt taxeringsvärde	**90 981 000**	**79 784 000**
varav byggnader	*48 981 000*	*35 784 000*
varav mark	*42 000 000*	*44 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	30 206	30 206
Installationer	509 406	0
	539 612	**30 206**
Årets anskaffningar		
Installationer, passagesystem	0	509 406
	0	**509 406**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**539 612**	**539 612**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−30 207	−30 207
Installationer	−8 491	0
	−38 697	**−30 207**
Årets avskrivningar		
Installationer	−33 962	−8 491
	−33 962	**−8 491**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−30 207	0
Installationer	−42 453	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−72 660**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**−466 953**	**−500 915**
Varav		
Installationer	−466 953	−500 915

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	50 636	0
Hiss	0	50 636
	50 636	**50 636**
Avyttringar/utrangeringar/omklassificering		
Omklassificering pågående ny- och ombyggnation	−50 636	0
Omklassificering byggnader	50 636	0
Vid årets slut	**0**	**50 636**

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	39 000	39 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**39 000**	**39 000**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 760	0
Kundfordringar	610	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**6 370**	**0**

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 074	770
Summa övriga fordringar	**3 074**	**770**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 179	43 323
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 403	91 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	495	18 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 445	21 286
Förutbetald tomträttsavgäld	221 440	221 440
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**385 962**	**396 689**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	34 661	0
Bankmedel	6 993	0
Transaktionskonto	1 245 741	1 295 503
Summa kassa och bank	**1 287 395**	**1 295 503**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 365 171	2 413 687
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 316 655	−2 365 171
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−48 516	−48 516
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,55%	2026-03-28	2 413 687	0	48 516	2 365 171
Summa			**2 413 687**	**0**	**48 516**	**2 365 171**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 516 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 242 580 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi **Swedbank** lån om 2 316 655 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 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16 217
Summa övriga skulder	**0**	**16 217**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	511	0
Upplupna elkostnader	21 982	22 379
Upplupna vattenavgifter	0	10 000
Upplupna värmekostnader	14 705	12 670
Upplupna kostnader för renhållning	1 406	2 149
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	195 495	128 594
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**235 223**	**175 792**

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Not 22 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 911 000	23 911 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Håkan Rosqvist	Inga-Lill Andersson
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Kjell Ulmfeldt	Ann-Marie Janebrant
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Johan Olsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

DIGITAL SIGNERING

Dokument-ID 092221155575738316 75 Signerat HR, AJ, KU, IA, JO, HE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573831675

Dokument

208047 RBF Diana Anno 1989 Årsredovisning 250101-251231 ej sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-03-26 15:33:26 CET (+0100) av Natalie Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-07 08:15:26 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Rosqvist (HR)
hakan.rosqvist@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Håkan Rosqvist"
Signerade 2026-03-27 12:00:57 CET (+0100)

Ann-Marie Janebrant (AJ)
ammi.janebrant@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARIE JANEBRANT"
Signerade 2026-03-30 13:28:22 CEST (+0200)

Kjell Ulmfeldt (KU)
kjell.ulmfeldt@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL ULMFELDT"
Signerade 2026-03-26 16:40:13 CET (+0100)

Inga-Lill Andersson (IA)
ingalill2401@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Inga-Lill Andersson"
Signerade 2026-03-26 16:40:24 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573831675

Johan Ohlsson (JO)	Håkan Ekstrand (HE)
johan.ohlsson@riksbyggen.se	hakan.ekstrand@faktor.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tom Olsson" Signerade 2026-03-27 09:31:03 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand" Signerade 2026-04-07 08:15:26 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989
Org.nr 716407-0448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Document ID: b73fd8d8-9b2e-4aa1-95fe-176cf529980b

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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Document ID: b73fd8d8-9b2e-4aa1-95fe-176cf529980b

FAKTOR

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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Document ID: b73fd8d8-9b2e-4aa1-95fe-176cf529980b

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

Wolters Kluwer

Document ID: b73fd8d8-9b2e-4aa1-95fe-176cf529980b

2026-04-06 15:58:39 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 30242bae-d6e6-43c5-8c9a-3379a1330ace

Document ID: b73fd8d8-9b2e-4aa1-95fe-176cf529980b

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 skuldtyngd 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.

RBF Diana Anno 1989

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Diana Anno 1989 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

Riksbyggen
Rum för hela livet