
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Knutsbo i Lomma
Org nr: 746000-4786

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Knutsbo i
Lomma 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 har sitt säte i Lomma Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-16.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 87% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 670 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lomma 26:22 och Lomma 26:23 i Lomma Kommun. I fastigheterna finns 96 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Industrigatan 3, 5, 7A och 7B samt Slättängsgatan 19 och 21 i Lomma.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 ROK	24
2 ROK	42
3 ROK	18
4 ROK	12
Summa	96

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler, hyresrätt	1
Garage	1
P-platser	58

Total tomtarea	15 937 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 298 m ²
Total lokalarea	54 m ²
Årets taxeringsvärde	66 942 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 547 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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 344 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 206 tkr per år (38 kr/kvm) för de närmaste 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har gjorts i enlighet med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Totala underhållskostnaden för både komponenter och underhållsarbeten uppgår till 1 924 tkr/år de närmsta 30 åren, vilket motsvarar 360 kr/kvm och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stabiliserat pelare till balkonger	104 375

Föreningen har planerat att byta ytterligare hissar 2026.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Jensen	Ordförande	2026
Alexander Silveira	Ledamot	2026
Maria Nilsson	Ledamot	2027
Malin Hurtig	Ledamot	2026
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Dagner	Suppleant	2026
Malte Bengtsson	Suppleant	2026
Mona Velin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Karin Svensson	Förtroendevald revisor	2026
Magdalena Wiedermann	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ishi Buffam	2026
Håkan Andersson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 203 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.

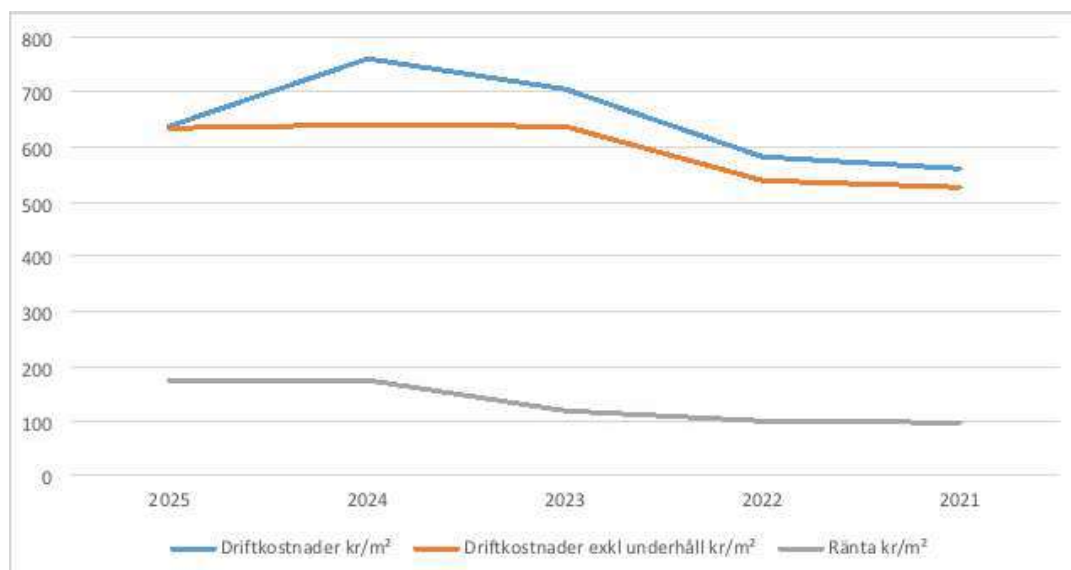
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 609	6 381	6 244	6 056	5 951
Rörelsens intäkter	6 619	6 464	6 733	6 059	5 953
Resultat efter finansiella poster*	15	-741	505	1 091	1 016
Årets resultat	15	-741	505	1 091	1 016
Resultat exkl avskrivningar	1 686	878	1 916	2 081	2 000
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 480	493	1 518	1 703	133
Balansomslutning	47 656	48 300	48 249	49 593	47 122
Årets kassaflöde	989	-772	-2 709	-6 636	6 609
Soliditet %*	16	16	18	16	15
Likviditet % inkl lån som omsätts nästkommande år	18	6	12	51	991
Likviditet % exkl lån som omsätts nästkommande år	151	87	175	214	991
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	91	99	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 218	1 183	1 160	1 127	1 105
Driftkostnader kr/kvm	655	760	703	583	561
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	635	641	637	540	526
Energikostnad kr/kvm*	315	312	260	251	258
Underhållsfond kr/kvm	1 187	1 168	1 215	1 207	1 179
Reservering till underhållsfond kr/kvm	38	72	74	71	349
Sparande kr/kvm*	334	299	424	431	409
Ränta kr/kvm	174	175	120	101	99
Skuldsättning kr/kvm*	7 187	7 267	7 211	7 286	7 361
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 260	7 341	7 285	7 360	7 436
Räntekänslighet %*	6,0	6,2	6,3	6,5	6,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	148 805	6 250 997	2 118 184	-740 863
Disposition enl. årsstämmobeslut			-740 863	740 863
Reservering underhållsfond		206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-104 375	104 375	
Årets resultat				15 145
Vid årets slut	148 805	6 352 622	1 275 696	15 145

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 377 321
Årets resultat	15 145
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	104 375
Summa	1 290 840

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 290 840**

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	6 609 109	6 380 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 148	83 467
Summa		6 619 257	6 464 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 503 740	-4 066 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 473	-359 217
Personalkostnader	Not 6	-151 318	-149 735
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 670 366	-1 619 310
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-85 631
Summa rörelsekostnader		-5 674 897	-6 280 777
Rörelseresultat		944 360	183 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 348	12 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-933 564	-937 051
Summa finansiella poster		-929 216	-924 428
Resultat efter finansiella poster		15 145	-740 863
Årets resultat		15 145	-740 863

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 834 044	46 504 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 834 044	46 504 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 200	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	700
Summa anläggningstillgångar		44 835 244	46 505 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 783	7 561
Övriga fordringar	Not 13	82 661	81 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	110 245	72 083
Summa kortfristiga fordringar		197 689	161 350
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 623 267	1 633 927
Summa kassa och bank		2 623 267	1 633 927
Summa omsättningstillgångar		2 820 955	1 795 277
Summa tillgångar		47 656 199	48 300 387

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 805	148 805
Fond för yttre underhåll		6 352 622	6 250 997
Summa bundet eget kapital		6 501 427	6 399 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 275 696	2 118 184
Årets resultat		15 145	-740 863
Summa fritt eget kapital		1 290 840	1 377 321
Summa eget kapital		7 792 267	7 777 122
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 237 336	9 637 336
Summa långfristiga skulder		24 237 336	9 637 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 227 108	29 257 108
Leverantörsskulder		373 602	847 304
Skatteskulder		21 022	15 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 004 864	766 214
Summa kortfristiga skulder		15 626 596	30 885 929
Summa eget kapital och skulder		47 656 199	48 300 387

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 047 356	183 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 670 366	1 619 310
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		85 631
	2 717 722	1 888 505
Erhållen ränta	1 348	12 623
Erlagd ränta	-879 367	-933 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 839 704	967 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-52 514	115 451
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-282 349	488 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 504 840	1 571 556
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 000	0
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 643 173
Investeringar i pågående byggnation	-87 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 500	-2 643 173
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-430 000	-400 000
Upptagna lån	0	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	986 340	-771 617
Likvida medel vid årets början	1 633 927	2 405 544
Likvida medel vid årets slut	2 620 267	1 633 927
Kassa och Bank BR	2 620 267	1 633 927

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Balkong	Linjär	50
El	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Hiss	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15
Specialanpassningar	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Tvättmaskin & Torktumlare	Linjär	5
Avloppsstammar	Linjär	50
Relining	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Värmepumpar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 373 092	6 187 524
Hyror, bostäder	15 500	350
Hyror, lokaler	28 683	18 884
Hyror, p-platser	76 552	76 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 096	-1 806
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 771	-8 179
Kabel-tv-avgifter	79 488	79 488
Övriga avgifter	0	1 800
Övriga ersättningar	42 672	26 253
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Summa nettoomsättning	6 609 109	6 380 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 148	5 979
Försäkringsersättningar	0	77 488
Summa övriga rörelseintäkter	10 148	83 467

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-104 375	-637 799
Reparationer	-343 949	-278 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 924	-157 950
Försäkringspremier	-127 994	-123 071
Kabel- och digital-TV	-127 424	-121 035
Systematiskt brandskyddsarbete	-68 384	-58 355
Serviceavtal	-13 436	-73 468
Obligatoriska besiktningar	-44 497	-53 254
Snö- och halkbekämpning	-3 440	-1 916
Drift och förbrukning, övrigt	0	-56 510
Förbrukningsinventarier	-26 407	-61 939
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 818
Vatten	-412 846	-466 357
Fastighetsel	-242 340	-239 156
Uppvärmning	-1 018 038	-962 487
Sophantering och återvinning	-119 249	-129 375
Förvaltningsarvode drift	-684 437	-639 559
Summa driftskostnader	-3 503 740	-4 066 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-208 706	-202 774
Lokalkostnader	-460	0
IT-kostnader	-5 569	-1 801
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-16 875
Övriga försäljningskostnader	-375	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 168	-42 722
Kreditupplysningar	-2 322	-818
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 756	-16 044
Kontorsmateriel	-2 625	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-36	0
Medlems- och föreningsavgifter	-44 287	-40 255
Bankkostnader	-4 566	-4 440
Övriga externa kostnader	-23 227	-33 490
Summa övriga externa kostnader	-349 473	-359 217

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-104 780	-99 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 405	-14 955
Övriga kostnadsersättningar	0	-510
Sociala kostnader	-30 133	-35 210
Summa personalkostnader	-151 318	-149 735

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 670 366	-1 619 310
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 670 366	-1 619 310

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-85 631
Summa övriga rörelsekostnader	0	-85 631

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 000	10 818
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	393	156
Övriga ränteintäkter	955	1 649
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 348	12 623

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-933 228	-936 991
Övriga räntekostnader	-336	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-933 564	-937 051

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 825 755	60 483 049
Mark	61 816	61 816
	62 887 571	60 544 865
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 643 172
	0	2 643 172
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-300 466
	0	-300 466
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 887 571	62 887 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 383 161	-14 978 687
	-16 383 161	-14 978 687
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 670 366	-1 619 310
	-1 670 366	-1 619 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 053 527	-16 597 997
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Under årets återförda nedskrivningar	0	214 835
	0	214 835
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 834 044	46 504 410
Varav		
Byggnader	44 772 228	46 442 594
Mark	61 816	61 816
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 800 000	63 400 000
Lokaler	142 000	147 000
Totalt taxeringsvärde	66 942 000	63 547 000
<i>varav byggnader</i>	51 064 000	45 069 000
<i>varav mark</i>	15 878 000	18 478 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	1 000	0
Andelar i HSB	0	500
Andelar i Fonus	200	200
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	1 200	700
Not 13 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 661	81 706
Summa övriga fordringar	82 661	81 706
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 653	50 693
Förutbetald renhållning	3 005	2 864
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 213	14 025
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	4 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 017	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 245	72 083
Not 15 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	791 659	88 659
Transaktionskonto	1 831 608	1 545 268
Summa kassa och bank	2 623 267	1 633 927
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 464 444	38 894 444
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 000	-430 000
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-13 757 108	-28 827 108
Långfristig skuld vid årets slut	24 237 336	9 637 336

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2025-06-28	7 500 000,00	-7 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,60%	2026-02-28	700 000,00	0,00	30 000,00	670 000,00
SWEDBANK	2,36%	2026-03-28	13 157 108,00	0,00	0,00	13 157 108,00
SWEDBANK	2,79%	2027-02-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	2,99%	2027-03-25	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,24%	2028-03-24	10 037 336,00	0,00	400 000,00	9 637 336,00
Summa			38 894 444,00	0,00	430 000,00	38 464 444,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 470 tkr varför den delen ska betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som förfaller om 13 757 108 kr varför även den delen skall betraktas som kortfristig skuld. Resterande del förfaller mellan 2 till 5 år ifrån balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 987	35 824
Upplupna räntekostnader	63 555	9 358
Upplupna elkostnader	20 177	20 030
Upplupna vattenavgifter	101 984	117 290
Upplupna värmekostnader	139 145	125 761
Upplupna styrelsearvoden	120 900	114 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 117	1 754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	519 998	342 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 864	766 214

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	39 695 000	39 695 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-16

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Jensen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Silveira,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Hurtig,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pontus Ingvarsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-
Faktor AB

Vårt granskningsprogram har lämnats 2026-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad Revisor

Karin Svensson
Förtroendevald revisor

Magdalena Wiederman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574993518

Dokument

År Brf Knutsbo i Lomma 2025 303411
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-10 08:09:13 CEST (+0200) av Pontus
Ingvarsson (PI1)
Färdigställt 2026-04-12 14:03:09 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI1)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-12 14:03:09 CEST (+0200)

Mats Jensen (MJ)
matsjensen233@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS JENSEN"
Signerade 2026-04-10 09:51:51 CEST (+0200)

Alexander Silveira (AS)
a.silveirafransen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER SILVEIRA"
Signerade 2026-04-11 13:46:09 CEST (+0200)

Malin Hurtig (MH)
malinhurtig7@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN JOSEFINE HURTIG"
Signerade 2026-04-10 11:25:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574993518

Maria Nilsson (MN)
mammamaria1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN MARIA NILSSON"
Signerade 2026-04-10 09:07:36 CEST (+0200)

Pontus Ingvarsson (PI2)
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arvid
Erik Pontus Ingvarsson"
Signerade 2026-04-10 08:10:21 CEST (+0200)

Magdalena Wiedermann (MW)
magdalena.m.wiedermann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGDALENA WIEDERMANN"
Signerade 2026-04-10 10:54:36 CEST (+0200)

Karin Svensson (KS)
karinlsvensson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN SVENSSON"
Signerade 2026-04-10 17:24:18 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Knutsbo i Lomma

Org.nr 746000-4786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Knutsbo i Lomma 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-10 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 revisions sed 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 Knutsbo i Lomma 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 min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
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>

2026-04-12 12:02:26 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a5055611-9913-4390-8005-0a92c082a7c1

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

RB BRF Knutsbo i Lomma

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Knutsbo i
Lomma i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

