

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ventus På Ön
Org nr: 769624-3067

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ventus På Ön får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Detta främst på grund av ökade räntekostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 264% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 284 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 515 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 98 m², vilket motsvarar 2,52% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lotslärlingen 2 i Malmö kommun. Med adress Sundholmogatan 8-10, 12 A-D, och 14 A-D 216 41 Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	25
3 rum och kök	23
4 rum och kök	5



Dessutom tillkommer

Användning

Antal Kommentar

Garageplatser	37	I gemensamt garage med Riksbyggen Brf Aqua på Ön
---------------	----	--

Total tomtarea	2 437 m ²
Total bostadsarea	3 785 m ²
Total lokalarea	98 m ²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad hos Skatteverket på grund av sina lokaler, avdrag på momsen för kostnader hänförliga till driften av lokalerna sker enligt fastställd schablon.

Årets taxeringsvärde	152 888 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 563 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör

Avtal

Förvaltning (totalavtal)	Riksbyggen
El	Bixia AB
Hissar (service & larmmottagning)	KONE AB
Bredband / Kabel-tv	Tele 2 Sverige AB
Sophämtning	Stena Recycling AB/VA SYD
Service dörrautomatik	Nokas Teknik AB
Taggar, Aptus	Assa Abloy
Entremattor	Elis Textil Service AB

Föreningen är medlem i Lotslärlingens samfällighetsförening tillsammans med sina grannföreningar, Brf Aqua på Ön och Brf Nautilus. Samfällighetsföreningen sköter garage och grönytor mellan Brf Aqua och Brf Ventus (GA 1). Samt väg till och från garagen och grönytor i anslutning till den (GA 2). I GA 1 står Ventus för 48 % av kostnaderna och i GA 2 står Ventus för 33 % av kostnaderna som är hänförliga till respektive GA.

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 36 tkr och planerat underhåll för 42 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 1 408 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 419 tkr vilket motsvarar rekommenderad årlig avsättning på 30-års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	42 320

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Thomsen	Ordförande	2027
Catharina Nord	Sekreterare	2027
Per-Olof Sternek	Vice ordförande	2026
Joakim Pieplow	Ledamot	2026
Andreas Nilsson	Ledamot	2027
Veena Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Martin	Suppleant	2026
Kristian Westlund	Suppleant	2026
Marie Andersson*	Suppleant	2027

*Har avgått under verksamhetsåret

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Göran Ohre	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Kareliusson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Larsson	2026
Roberto Modari	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man beslutat att punktamortera 1,5 mkr på föreningens lån över 2 år. Utöver detta 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 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Avgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 785 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 041	3 944	3 643	3 248	3 244
Rörelsens intäkter	4 041	3 989	3 989	3 254	3 246
Resultat efter finansiella poster*	-769	-648	-479	-625	-24
Årets resultat	-769	-648	-479	-625	-24
Resultat exklusive avskrivningar	515	636	796	639	1 239
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive reservering till underhållsfond	96	238	-481	-545	127
Balansomslutning	180 117	180 932	182 069	182 691	184 344
Årets kassaflöde	428	87	447	-410	921
Soliditet %*	71	71	71	71	71
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	16	13	186	10	12
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	149	264	186	178	361
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	85	78	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	896	821	725	722
Driftkostnader kr/kvm	399	389	421	381	265
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	388	389	398	363	265
Energikostnad kr/kvm*	209	196	210	183	151
Underhållsfond kr/kvm	1 366	1 269	1 167	861	574
Reservering till underhållsfond kr/kvm	108	102	329	305	286
Sparande kr/kvm*	144	164	228	182	319
Ränta kr/kvm	359	331	264	154	120
Skuldsättning kr/kvm*	12 820	13 098	13 167	13 235	13 561
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 152	13 438	13 508	13 578	13 912
Räntekänslighet %*	14,5	15,0	16,5	18,7	19,3

* obligatoriska nyckeltal

** nyckeltal fanns ej tidigare år



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:

Förlusten beror främst på ökade räntekostnader, men även avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 1 284 tkr som inte påverkar kassaflödet ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut, även kassaflödet för året är positivt. Föreningen har även stärkt sina ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter med 2% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 445 000	4 928 892	-6 407 060	-647 780
Disposition enl. årsstämmobeslut			-647 780	647 780
Reservering underhållsfond		419 000	-419 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 320	43 320	
Årets resultat				-768 658
Vid årets slut	131 445 000	5 304 572	-7 430 520	-768 658

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 054 840
Årets resultat	-768 658
Årets fondreservering enligt stadgarna	-419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 320
Summa	-8 199 178

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 199 178**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 040 571	3 943 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	45 202
Summa rörelseintäkter		4 040 811	3 988 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 545 784	-1 507 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 246	-527 841
Personalkostnader	Not 6	-108 425	-88 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 283 629	-1 283 629
Summa rörelsekostnader		-3 443 085	-3 407 086
Rörelseresultat		597 726	581 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 683	55 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 394 067	-1 285 101
Summa finansiella poster		-1 366 384	-1 229 433
Resultat efter finansiella poster		-768 658	-647 780
Årets resultat		-768 658	-647 780



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	176 973 012	178 227 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	139 158	168 290
Summa materiella anläggningstillgångar		177 112 170	178 395 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 12	82 500	82 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 500	82 500
Summa anläggningstillgångar		177 194 670	178 478 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		108	12 952
Övriga fordringar	Not 13	3 734	564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	324 794	274 656
Summa kortfristiga fordringar		328 636	288 172
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	541 403	0
Summa kortfristiga placeringar		541 403	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 051 988	2 165 619
Summa kassa och bank		2 051 988	2 165 619
Summa omsättningstillgångar		2 922 026	2 453 791
Summa tillgångar		180 116 697	180 932 091

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	131 445 000	131 445 000	
Fond för yttre underhåll	5 304 572	4 928 892	
Summa bundet eget kapital	136 749 572	136 373 892	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 430 520	-6 407 060	
Årets resultat	-768 658	-647 780	
Summa fritt eget kapital	-8 199 178	-7 054 840	
Summa eget kapital	128 550 394	129 319 052	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 220 488	33 397 336
Summa långfristiga skulder		33 220 488	33 397 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 561 334	17 463 940
Leverantörsskulder		310 787	82 964
Skatteskulder		74 510	71 260
Övriga skulder	Not 18	806 779	69 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	592 405	528 174
Summa kortfristiga skulder		18 345 815	18 215 703
Summa eget kapital och skulder		180 116 697	180 932 091



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	597 726	581 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 283 629	1 283 629
	1 881 355	1 865 282
Erhållen ränta	15 348	52 192
Erlagd ränta	-1 394 067	-1 285 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 636	632 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-28 129	-56 337
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 032 718	-223 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 507 226	352 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 079 454	-265 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 079 454	-265 272
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	427 772	86 792
Likvida medel vid årets början	2 165 619	2 078 827
Likvida medel vid årets slut	2 593 391	2 165 619



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation, kylanläggning	Linjär	5
Installation, laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 971 956	2 885 352
Hyror, lokaler	164 328	161 784
Hyror, garage	350 140	348 240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-760	-4 921
Vattenavgifter	157 924	153 543
Elavgifter	221 735	227 647
Kabel-tv-avgifter	125 400	125 400
Debiterad fastighetsskatt-	14 160	12 888
Övriga avgifter	7 000	6 400
Övriga ersättningar*	28 691	27 206
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar <i>i årsavgifter ingår kostnader för värme</i>	-3	-2
Summa nettoomsättning	4 040 571	3 943 537

*Avser pant-och överlåtelseintäkter samt intäkter gällande andrahandsuthyrning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	45 202
Summa övriga rörelseintäkter	240	45 202

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-42 320	0
Reparationer	-35 856	-105 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 880	-35 630
Samfällighetsavgifter	-244 232	-215 574
Försäkringspremier	-77 456	-69 157
Kabel- och digital-TV	-124 906	-125 407
Återbäring från Riksbyggen	1 400	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 151	-34 803
Serviceavtal	-48 837	-34 234
Obligatoriska besiktningar	-21 693	-14 000
Bevakningskostnader	-1 718	0
Förbrukningsinventarier	-793	-11 023
Vatten	-192 132	-183 314
Fastighetsel	-360 807	-318 781
Uppvärmning	-259 780	-257 173
Sophantering och återvinning	-32 434	-20 787
Förvaltningsarvode drift	-63 188	-82 094
Summa driftskostnader	-1 545 784	-1 507 230



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-373 128	-403 694
Lokalkostnader	-2 000	-3 500
IT-kostnader	-5 479	-1 441
Arvode, yrkesrevisorer	-22 801	-23 826
Övriga förvaltningskostnader	-31 940	-24 863
Kreditupplysningar	-2 623	-2 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 228	-17 930
Representation	-10 141	-33 900
Kontorsmateriel	-10 497	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 310	-2 310
Konsultarvoden	0	-11 025
Bankkostnader	-3 042	-2 928
Övriga externa kostnader	-23 058	0
Summa övriga externa kostnader	-505 246	-527 841

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-71 940
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 836	-876
Sociala kostnader	-22 989	-15 570
Summa personalkostnader	-108 425	-88 386

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 254 498	-1 254 498
Avskrivning Installationer	-29 131	-29 131
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 283 629	-1 283 629

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 379	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 199	55 421
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	82	251
Övriga ränteintäkter	23	-4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 683	55 669

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 392 758	-1 285 148
Övriga räntekostnader	-1 309	47
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 394 067	-1 285 101

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 600 000	150 600 000
Mark	33 900 000	33 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 500 000	184 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 272 490	-5 017 992
	-6 272 490	-5 017 992
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 254 498	-1 254 498
	-1 254 498	-1 254 498
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 526 988	-6 272 490
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 973 012	178 227 510
Varav		
Byggnader	143 073 012	144 327 510
Mark	33 900 000	33 900 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	149 000 000	147 000 000
Lokaler	3 888 000	3 563 000
Totalt taxeringsvärde	152 888 000	150 563 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 690 000</i>	<i>111 353 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 198 000</i>	<i>39 210 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	235 970	235 970
	235 970	235 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	235 970	235 970
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 131	-29 131
	-29 131	-29 131
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-96 811	-67 680
	-96 811	-67 680
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-96 811	-67 680
Restvärde enligt plan vid årets slut	139 158	168 290
Varav		
Installationer	139 158	168 290

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag	82 500	82 500
Summa andelar i intresseföretag	82 500	82 500

165 stycken garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr styck.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 734	564
Summa övriga fordringar	3 734	564

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 812	3 477
Förutbetalda försäkringspremier	82 548	77 456
Förutbetalda driftkostnader	18 898	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 703	93 230
Förutbetald renhållning	1 310	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 306	30 994
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 216	69 499
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 794	274 656

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB placeringskonto	541 403	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	541 403	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	506 568	1 569 488
Transaktionskonto	1 545 420	596 131
Summa kassa och bank	2 051 988	2 165 619



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	49 781 822	50 861 276
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-176 848	-176 848
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 384 486	-17 287 092
Långfristig skuld vid årets slut	33 220 488	33 397 336

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,96%	2026-06-30	17 287 092,00	0,00	902 606,00	16 384 486,00
STADSHYPOTEK	2,42%	2027-03-30	16 287 092,00	0,00	88 424,00	16 198 668,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2028-06-30	17 287 092,00	0,00	88 424,00	17 198 668,00
Summa			50 861 276,00	0,00	1 079 454,00	49 781 822,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån om totalt 16 384 486 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	712 465	0
Övriga skulder	72 000	48 000
Mottagna depositioner	24 062	24 062
Skuld för moms	2 553	-2 697
Clearing	-4 301	0
Summa övriga skulder	806 779	69 365

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 836	25 379
Upplupna elkostnader	35 123	34 212
Upplupna vattenavgifter	18 271	17 317
Upplupna värmekostnader	35 384	34 692
Upplupna kostnader för renhållning	1 301	4 153
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 900
Upplupna styrelsearvoden	85 436	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	670	12 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 883	296 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 405	528 174

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 055 000	53 055 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Under nästkommande räkenskapsår kommer föreningen övergå till redovisning enligt K3-regelverket.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

Årsredovisningen undertecknas, det datum som framgår av digital underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Thomsen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catharina Nord,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Olof Sternek,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Joakim Pieplow,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Veena Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår av digital underskrift

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Göran Ohre
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571794679

Dokument

Brf Ventus årsredovisning 2025 sign

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-03-05 13:30:04 CET (+0100) av Annie

Friberg (AF)

Färdigställt 2026-03-19 16:48:05 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Thomsen (AT)

alexthomsen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexander Rudolf Thomsen"

Signerade 2026-03-16 19:56:44 CET (+0100)

Andreas Nilsson (AN)

andreas0098@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDREAS NILSSON"

Signerade 2026-03-16 10:37:55 CET (+0100)

Catharina Nord (CN)

catnor@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Catharina Eva Marianne Nord"

Signerade 2026-03-09 19:15:09 CET (+0100)

Joakim Pieplow (JP)

joakim.pieplow@lansforsakringar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Joakim Anders Pieplow"

Signerade 2026-03-06 10:57:50 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571794679

Per Sternek (PS)
sternek.per@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-
OLOF STERNEK"
Signerade 2026-03-17 16:41:02 CET (+0100)

Göran Ohre (GO)
gorano@ohre.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN OHRE"
Signerade 2026-03-17 18:07:10 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2026-03-19 16:48:05 CET (+0100)

Veena Andersson (VA)
veena.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dar
Veena Henrietta Andersson"
Signerade 2026-03-05 13:35:10 CET (+0100)

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 Ventus på Ön, org.nr 769624-3067.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ventus på Ön för ÅR 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ventus på Ön för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Göran Ohre
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572292201

Dokument

1. RB, BRF (2025-11-24)

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-17 16:36:40 CET (+0100) av Annie

Friberg (AF)

Färdigställt 2026-03-19 16:49:12 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Göran Ohre (GO)

gorano@ohre.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GÖRAN OHRE"

Signerade 2026-03-17 18:05:51 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2026-03-19 16:49:12 CET (+0100)

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>



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, fastighetservice 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. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ventus På Ön

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ventus
På Ön 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

