

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Tegshöjden 1
Org nr: 769629-2098



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Tegshöjden 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat hamnar på -6 tkr. Räntekostnaden har minskat med ca 460 tkr p.g.a årlig amortering. Totalt sett har kostnaden för samtliga av de taxebundna driftskostnaderna ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på bla fastighetens avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 473% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 231 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Gemensamhetsanläggning tillsammans med Mungon 8 (grannfastigheten) består av:

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 5041 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Föreningen har 246 st andelar á 500 kr/st.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiskförvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Telia	Triple Play, kabel-TV

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 78 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningen uppdaterade underhållsplanen senast i okt 2024 och den visar på ett underhållsbehov på 2 291 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 229 tkr (45 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett, utifrån rekommenderad 30-årig plan, med 395 tkr (ca 80 kr/kvm). Underhållsplanen anses vara aktuell utifrån vad styrelsen, i dagsläget, känner till gällande framtida underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	101 638

Tidigare utförda underhåll	
Beskrivning	År
Gemensammautrymmen, tvättstugeutrustning	2021
Installationer, cylinderbyte	2021-2022
Fastighetsspolning	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Bellerud	Ordförande	2026
Helena Karlström	Sekreterare	2025
Per Sandström	Ledamot	2025
Birgitta Ljungberg	Vice ordförande	2026
Johan Westerlind	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Cathrin Janze	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jacob Eriksson	2025	
Johan Melin	2025	

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 och avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3% enligt beslut på budgetmöte 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 746 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.

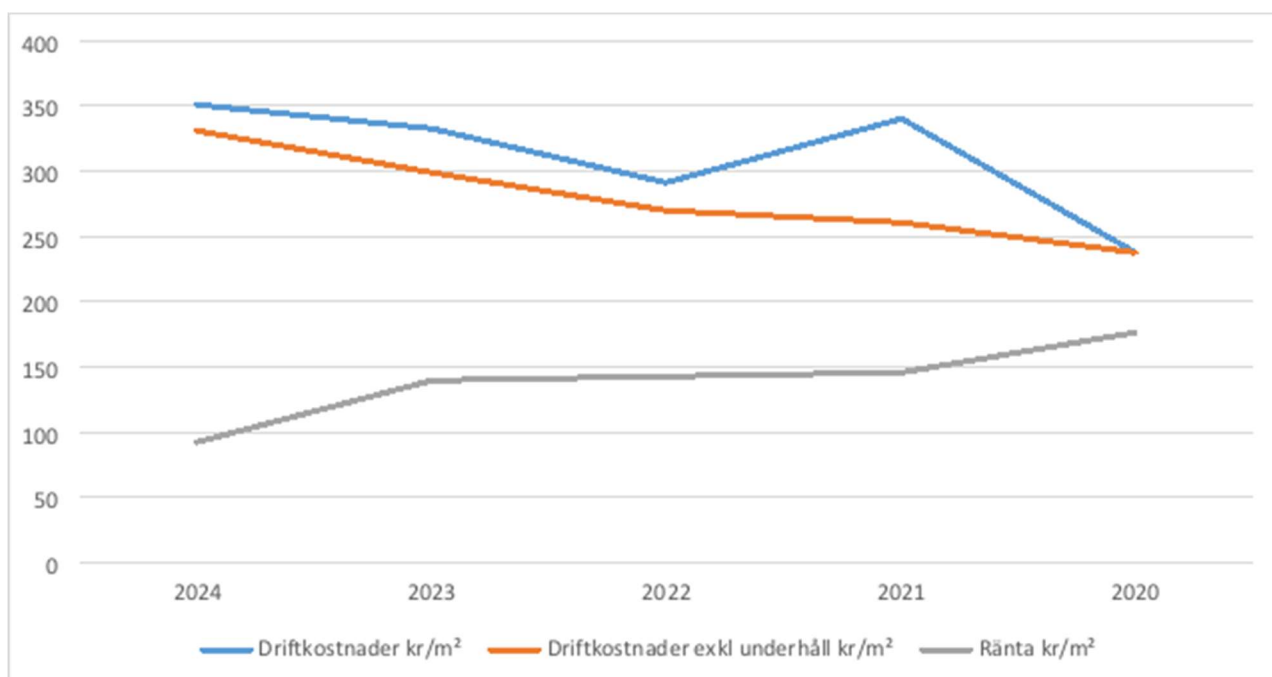
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 064	3 935	3 736	3 670	3 628
Resultat efter finansiella poster*	-143	-152	-152	-509	-265
Soliditet %*	73	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	90	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	746	725	687	672	662
Energikostnad kr/kvm*	146	130	122	121	108
Sparande kr/kvm*	266	264	250	233	201
Skuldsättning kr/kvm*	9 529	9 634	9 739	9 844	9 948
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 529	9 634	9 739	9 844	9 948
Räntekänslighet %*	12,8	13,3	14,2	14,6	15,0





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader och höga drift-, reparation- samt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 278 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 300 kr/kvm. Under kommande verksamhetsår 2025 kommer sparandet enligt budget att ligga på 227 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 756 350	384 800	0	1 066 051	-3 178 899	-151 636
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-151 636	151 636
Reservering underhållsfond				395 000	-395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-101 638	101 638	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-143 493
Vid årets slut	135 756 350	384 800	0	1 359 413	-3 623 897	-143 493

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 330 535
Årets resultat	-143 493
Årets fondreservering enligt stadgarna	-395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 638
Summa	-3 767 390

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 767 390**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 064 325	3 935 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 222	19 348
Summa rörelseintäkter		4 108 547	3 954 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 778 445	-1 677 145
Övriga externa kostnader	Not 5	-508 274	-462 416
Personalkostnader	Not 6	-91 331	-90 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 305 258	-1 305 258
Summa rörelsekostnader		-3 673 231	-3 535 110
Rörelseresultat		425 239	419 654
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	168 753	131 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-737 486	-705 059
Summa finansiella poster		-568 733-	-571 290
Resultat efter finansiella poster		-143 493	-151 636
Årets resultat		-143 493	-151 636



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	175 839 111	177 118 853
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	189 457	214 972
Summa materiella anläggningstillgångar		176 028 568	177 333 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	123 000	123 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 000	123 000
Summa anläggningstillgångar		176 151 568	177 456 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	30 712	0
Övriga fordringar	Not 15	2 403	502 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	183 356	217 678
Summa kortfristiga fordringar		216 471	720 081
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 993 159	4 932 316
Summa kassa och bank		5 993 159	4 932 316
Summa omsättningstillgångar		6 209 530	5 652 397
Summa tillgångar		182 361 198	183 109 223



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	136 141 150	136 141 150
Fond för yttre underhåll	1 359 413	1 066 051
Summa bundet eget kapital	137 500 563	137 207 201
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 623 897	-3 178 899
Årets resultat	-143 493	-151 636
Summa fritt eget kapital	-3 767 390	-3 330 535
Summa eget kapital	133 733 172	133 876 665
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	31 145 220
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 037 530
Leverantörsskulder	Not 19	71 815
Övriga skulder	Not 20	9 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	509 309
Summa kortfristiga skulder	48 628 025	18 087 337
Summa eget kapital och skulder	182 361 197	183 109 223



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	425 239	419 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 305 258	1 305 258
	1 730 497	1 724 912
Erhållen ränta	168 753	119 287
Erlagd ränta	-737 486	-706 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 161 764	1 137 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	503 610	-513 074
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-76 652	69 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 588 722	694 506
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-527 880	-527 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-527 880	-527 880
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 060 843	166 626
Likvida medel vid årets början	4 932 316	4 765 690
Likvida medel vid årets slut	5 993 159	4 932 316



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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120, slutår 2135
Nya lägenheter	Linjär	118, slutår 2135
Förrådsbyggnad	Linjär	50, slutår 2067
Staket	Linjär	10, slutår 2027 15 år, slutår 2036
Installationer, cylinderbyte	Linjär	2036
Installationer, laddboxar	Linjär	5 år, slutår 2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 450 264	3 349 632
Hyror, p-platser	258 600	258 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 465	-650
Elavgifter	10 273	6 058
Kabel-tv-avgifter	300 196	301 392
Övriga ersättningar	46 472	20 391
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-7
Summa nettoomsättning	4 064 325	3 935 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	44 222	19 348
Summa övriga rörelseintäkter	44 222	19 348

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-101 638	-175 429
Reparationer	-77 781	-54 172
Försäkringspremier	-64 116	-60 181
Kabel- och digital-TV	-236 574	-238 130
Återbäring från Riksbyggen	400	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 703	-13 956
Obligatoriska besiktningar	-19 734	-18 480
Bevakningskostnader	0	-5 478
Snö- och halkbekämpning	-206 314	-229 541
Drift och förbrukning, övrigt	-5 798	-5 844
Förbrukningsinventarier	-11 605	-7 218
Vatten	-281 398	-258 299
Fastighetsel	-139 723	-106 736
Uppvärmning	-314 817	-288 385
Sophantering och återvinning	-260 980	-171 480
Förvaltningsarvode drift	-46 665	-47 615
Summa driftskostnader	-1 778 445	-1 677 145



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-390 280	-375 395
Lokalkostnader	-200	0
Arvode, yrkesrevisor	-31 875	-33 331
Övriga försäljningskostnader	-4 124	-945
Övriga förvaltningskostnader	-24 379	-9 248
Kreditupplysningar	-1 055	-554
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 109	-17 640
Representation	-1 422	-9 000
Kontorsmateriel	-13 747	-6 684
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Bankkostnader	-3 363	-2 900
Summa övriga externa kostnader	-508 274	-462 416

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 500	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-2 000
Sociala kostnader	-14 331	-15 292
Summa personalkostnader	-91 331	-90 292

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 230 629	-1 230 629
Avskrivning Markinventarier	-15 728	-15 728
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 385	-33 385
Avskrivning Installationer	-25 515	-25 515
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 305 258	-1 305 258

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 460
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 460

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	651
Ränteintäkter från likviditetsplacering	164 705	130 631
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 048	18
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	168 753	131 309

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-737 342	-705 059
Övriga räntekostnader	-144	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-737 486	-705 059

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	147 983 135	147 983 135
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 426 441	2 426 441
Markanläggningar	157 281	157 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 566 857	187 566 857

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 153 325	-8 922 696
Tillkommande utgifter	-200 310	-166 925
Markanläggningar	-94 369	-78 641
	-10 448 004	-9 168 262

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 230 629	-1 230 629
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-33 385	-33 385
Årets avskrivning markanläggningar	-15 728	-15 728
	-1 279 742	-1 279 742

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 727 746	-10 448 004
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	136 599 181	137 829 810
Mark	37 000 000	37 000 000
Tillkommande utgifter	2 192 745	2 226 130
Markanläggningar	47 185	62 913

Totalt taxeringsvärde	126 200 000	126 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 000 000</i>	<i>100 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 200 000</i>	<i>26 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	267 917	267 916
	267 917	267 916
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	267 917	267 916
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-52 944	-27 429
	-52 944	-27 429
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 515	-25 515
	-25 515	-25 515
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-78 459	-52 944
	-78 459	-52 944
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 459	-52 944
Restvärde enligt plan vid årets slut	189 457	214 972
Varav		
Installationer	189 457	214 972

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	123 000	123 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	123 000	123 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 064	0
Kundfordringar	26 648	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30 712	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga kortfristiga fordringar	2 392	502 392
Summa övriga fordringar	2 403	502 403

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	14 482
Förutbetalda försäkringspremier	38 987	36 268
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 498	97 570
Förutbetald renhållning	3 443	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 429	39 429
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 929
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 356	217 678

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 392 036	4 212 849
Transaktionskonto	601 123	719 467
Summa kassa och bank	5 993 159	4 932 316

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	48 037 530	48 565 410
Nästa års omförhandling på kortfristig skuld	-527 880	-527 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-47 509 650	-16 892 310
Långfristig skuld vid årets slut	0	31 145 220

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-10-30	16 892 310,00	-16 892 310,00	0,00	0,00
NORDEA	3,26%	2025-01-30	0,00	16 892 310,00	0,00	16 892 310,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-10-30	14 956 750,00	0,00	527 880,00	14 428 870,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-10-30	16 716 350,00	0,00	0,00	16 716 350,00
Summa			48 565 410,00	0,00	527 880,00	48 037 530,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 527 880 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 528 tkr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	66 121	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 694	73 704
Summa leverantörsskulder	71 815	73 704



Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	2 885	2 885
Skuld för moms	6 346	6 266
Skuld sociala avgifter och skatter	160	0
Clearing	-20	0
Summa övriga skulder	9 371	9 151

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	126 696	80 633
Upplupna driftskostnader	45 168	70 589
Upplupna elkostnader	11 469	10 738
Upplupna vattenavgifter	24 065	22 007
Upplupna värmekostnader	42 636	80 031
Upplupna kostnader för renhållning	21 664	4 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	127
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 612	316 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 309	584 292

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 000 000	98 000 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Bellerud

Helena Karlström

Birgitta Ljungberg

Johan Westerlind

Per Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Chatrin Janze
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tegshöjden 1, org. nr 769629-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tegshöjden 1 för år 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda 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 upp-lyser, 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 revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Tegshöjden 1 för år 2024 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 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. 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Chatrin Janze
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegshöjden 1

*Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening
Tegshöjden 1 i samarbete med Riksbyggen*

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557549353662

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Tegshöjden 1
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-06-13 09:45:18 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2025-06-16 11:05:37 CEST (+0200)

Signerare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
Personnummer 198303210291
johan.westerlind@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Arvid Westerlind"
Signerade 2025-06-13 09:47:29 CEST (+0200)

Jan Bellerud (JB)
Personnummer 194806181956
janbellerud@hotmail.com
+46705809907



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Adolf Jan Bellerud"
Signerade 2025-06-13 10:22:47 CEST (+0200)

Helena Karlström (HK)
Personnummer 196808318924
ahelenakarlstrom@gmail.com
+46702812007



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Karlström"
Signerade 2025-06-13 10:17:10 CEST (+0200)

Birgitta Ljungberg (BL)
Personnummer 195201121026
birgitta.ljungberg52@gmail.com
+46703346352



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lilian Birgitta Ljungberg"
Signerade 2025-06-13 09:47:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549353662

Per Sandström (PS)

Personnummer 196006048570
persandstrom60@gmail.com
+46703576505



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Sandström"
Signerade 2025-06-13 09:46:48 CEST (+0200)

Cathrin Janze (CJ)

Personnummer 196501038522
cathrin_janze@hotmail.com
+46727248084



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cathrin Mariana Janze"
Signerade 2025-06-13 18:29:19 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

Personnummer 198604228596
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-06-16 11:05:37 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>

