

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Rydebäck
Centrum 2
Org nr: 769609-7919



§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rydebäck Centrum 2 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-21. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på ökade rörelseintäkter och lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat främst beroende på lägre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 27%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån enligt god redovisningssed.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 39% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 081 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 669 m², vilket motsvarar 23 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Arholma 6 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 26 lägenheter. Byggnaden är uppfördes 2006. Fastighetens adress är Frösögatan 17 i Rydebäck.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	12
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	12

Total tomtarea	800 m ²
Total bostadsarea	2 277 m ²
Total lokalarea	678 m ²

Årets taxeringsvärde	44 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 409 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Vårdcentral	669	2028-11-30
Satelliten Ekonomisk Förening	9	2026-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 38,06 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ÄBF Service AB	Trappstädning
Öresundskraft	El, nät och handel
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Kone AB	Hisservice
EKM Kontroll AB	Ventilationsservice

Föreningen är delaktig i samfälligheten Arholma garage tillsammans med BRF Rydebäck Centrum 1, BRF Nordöstan samt Anders Persson/Bronsdolken. Föreningens andel är 28%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar en gemensam undercentral samt garage. Föreningen är även delaktig i samfälligheten Arholma Torg. Föreningens andel är 18 %. Samfälligheten förvaltar torg, gångar och allmän parkeringsmark. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen Arholma ga:5 tillsammans med BRF Nordöstan. Föreningens andel är 52%. Arholma ga:5 förvaltar gemensam grovtvättstuga samt soprum.

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 138 tkr och planerat underhåll för 53 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 395 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2015	Installation av porttelefon
Gemensamma utrymmen	2016	Ny mangel tvättstuga
Huskropp utvändigt	2017	Barriärbyte balkong
Huskropp utvändigt	2018	Installation av brytskydd på dörr
Gemensamma utrymmen	2018	Uppsättning av två cykelställ
Huskropp utvändigt	2019	Renovering balkongräcken
Huskropp utvändigt	2020	Plåt samt tätskiktsarbeten tak
Huskropp utvändigt	2021-2023	Balkongplåtar & balkongräcken
Installationer	2022	Underhållsspolning
Huskropp utvändigt	2023-2024	Renovering tak- och fasad, tätning fönster
Installationer	2024	Kameror garage
Standardförbättring	2024	Installation fjärrvärme

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	4 582	Installation nät brandluckor
Installationer	9 420	Service ventilation och filterbyte ventilation
Huskropp utvändigt	39 024	Plåtarbete, service dörrautomatik m.m.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lind	Ordförande	2026
Lilli Karlsson	Sekreterare	2027
Lis Carlsen	Ledamot	2026
Claes Larsson	Ledamot	2026
Anders Svensson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Stjernfeldt	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revisions & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Gustafsson	2026
Barbro Magnusson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 932 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.

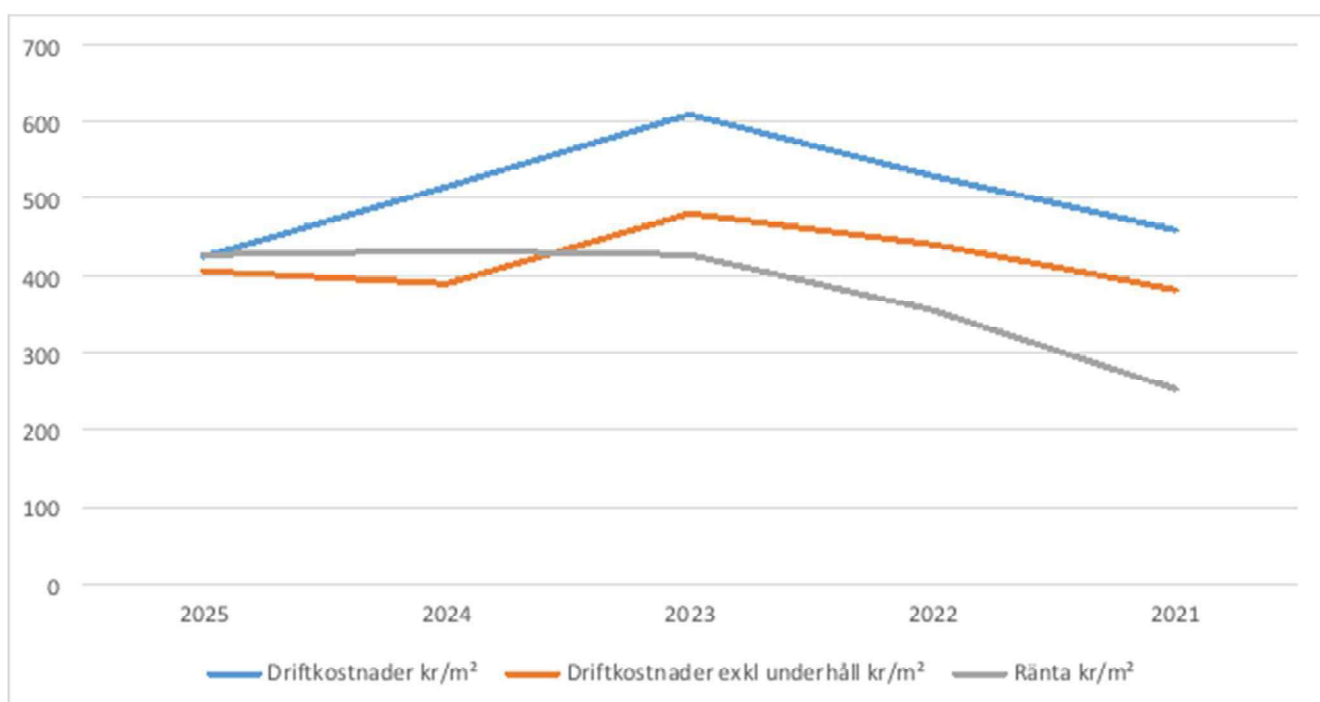
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 660	3 596	3 335	3 033	2 973
Resultat efter finansiella poster*	496	-107	-513	-394	26
Resultat exkl. avskrivningar	1 081	474	66	185	605
Soliditet %*	44	44	43	43	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	55	58	56	56	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	932	914	831	741	726
Driftkostnader kr/kvm	423	513	609	527	458
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	405	389	479	440	380
Energikostnad kr/kvm*	189	174	224	246	44
Sparande kr/kvm*	384	284	153	149	282
Ränta kr/kvm	426	430	427	353	251
Skuldsättning kr/kvm*	12 595	12 764	12 933	13 102	13 610
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	16 345	16 565	16 784	17 004	17 662
Räntekänslighet %*	17,5	18,1	20,2	23,0	24,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 443 700	10 481 719	2 575 284	-1 710 179	-107 424
Disposition enl. årsstämmobeslut				-107 424	107 424
Reservering underhållsfond			395 044	-395 044	
Ianspråktagande av underhållsfond			-53 026	53 026	
Årets resultat					496 292
Vid årets slut	18 443 700	10 481 719	2 917 302	-2 159 621	496 292

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 817 603
Årets resultat	496 292
Årets fondreservering enligt stadgarna	-395 044
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 026
Summa	-1 663 328

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 663 328**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 659 507	3 596 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 806	300
Summa rörelseintäkter		3 839 313	3 596 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 250 103	-1 515 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 961	-251 178
Personalkostnader	Not 6	-98 581	-96 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 044	-581 520
Summa rörelsekostnader		-2 093 688	-2 445 321
Rörelseresultat		1 745 625	1 151 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 155	11 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 259 488	-1 270 595
Summa finansiella poster		-1 249 333	-1 258 659
Resultat efter finansiella poster		496 292	-107 424
Årets resultat		496 292	-107 424

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 823 920	67 408 964
Summa materiella anläggningstillgångar		66 823 920	67 408 964
Summa anläggningstillgångar		66 823 920	67 408 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	192 255	25 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 615	99 570
Summa kortfristiga fordringar		311 870	124 858
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 327 324	194 029
Summa kassa och bank		1 327 324	194 029
Summa omsättningstillgångar		1 639 194	318 887
Summa tillgångar		68 463 113	67 727 851

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 925 419	28 925 419
Fond för yttre underhåll		2 917 302	2 575 284
Summa bundet eget kapital		31 842 721	31 500 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 159 621	-1 710 179
Årets resultat		496 292	-107 424
Summa fritt eget kapital		-1 663 328	-1 817 603
Summa eget kapital		30 179 393	29 683 101
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 177 396	18 447 396
Summa långfristiga skulder		32 177 396	18 447 396
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 040 000	19 270 000
Leverantörsskulder	Not 15	139 768	77 909
Skatteskulder	Not 16	0	15 891
Övriga skulder	Not 17	-4 114	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	930 670	233 554
Summa kortfristiga skulder		6 106 325	19 597 354
Summa eget kapital och skulder		68 463 113	67 727 851

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 745 625	1 194 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 044	581 520
	2 330 669	1 775 920
Erhållen ränta	4 237	11 936
Erlagd ränta	-1 265 882	-1 269 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 069 024	518 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-181 093	187 549
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	745 365	-477 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 633 295	228 836
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-241 623
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-241 623
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 133 295	-512 787
Likvida medel vid årets början	194 029	706 816
Likvida medel vid årets slut	1 327 324	194 029
Kassa och Bank BR	1 327 324	194 029

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.

Ingående i årsavgiften

I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud för tv.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar: Fasad	Linjär	40
Standardförbättringar: Installation fjärrvärme	Linjär	40
Anslutningsavgifter: Stadsnät fiber	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	2 121 816	2 080 212
Hyror, lokaler	1 392 904	1 374 436
Hyror, garage	76 200	76 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 000	-10 500
Debiterad fastighetsskatt-	74 472	74 472
Övriga ersättningar	9 114	1 433
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Summa nettoomsättning	3 659 507	3 596 256

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (2025 avser återbetalning av moms från 2019 och framåt på grund av ändrade regler för avdragsrätt på moms på föreningens lokalhyresavtal).	179 806	300
Summa övriga rörelseintäkter	179 806	300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-53 026	-366 558
Reparationer	-137 949	-130 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 954	-122 470
Samfällighetsavgifter	-57 454	-137 266
Försäkringspremier	-60 984	-54 515
Kabel- och digital-TV	-20 101	-19 870
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 404	-3 639
Serviceavtal	-15 279	-9 687
Obligatoriska besiktningar	-50 454	-27 271
Snö- och halkbekämpning	-1 783	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-1 980	-5 744
Vatten	-104 809	-87 004
Fastighetsel	-139 926	-167 057
Uppvärmning	-312 463	-260 678
Sophantering och återvinning	-44 646	-38 499
Förvaltningsarvode drift	-133 891	-69 634
Summa driftskostnader	-1 250 103	-1 515 888

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 827	-92 368
Lokalkostnader	-500	-500
Arvode, yrkesrevisorer	-18 495	-16 944
Övriga förvaltningskostnader	-3 322	-15 792
Kreditupplysningar	-2 939	-358
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 114	-1 433
Representation	-1 370	-1 034
Kontorsmateriel	-9 562	-5 546
Telefon och porto	-1 495	-9 849
Konsultarvoden	0	-69 227
Bankkostnader	-3 108	-2 605
Övriga externa kostnader	-13 230	-35 522
Summa övriga externa kostnader	-159 961	-251 178

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-79 560	-78 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-15 021	-14 735
Summa personalkostnader	-98 581	-96 735

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-504 783	-504 783
Avskrivning Anslutningsavgifter	-25 000	-25 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 261	-51 737
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-585 044	-581 520

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 075	11 533
Övriga ränteintäkter	80	403
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 155	11 936

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 259 094	-1 270 583
Övriga räntekostnader	-394	-12
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 259 488	-1 270 595

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 050 000	58 050 000
Mark	14 100 000	14 100 000
Standardförbättringar	2 210 445	1 968 821
Anslutningsavgift	250 000	250 000
	74 610 445	74 368 821

Årets anskaffningar

Standardförbättringar (installation fjärrvärme)	0	241 623
	0	241 623

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
74 610 445 74 610 445
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 545 037	-6 040 254
Anslutningsavgifter	-112 500	-87 500
Standardförbättringar	-543 944	-492 207
	-7 201 481	-6 619 961

Årets avskrivningar

Årets avskrivning Byggnader	-504 783	-504 783
Årets avskrivning Anslutningsavgifter	-25 000	-25 000
Årets avskrivning Standardförbättringar	-55 261	-51 737
	-585 044	-581 520

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-7 786 525 -7 201 481
Restvärde enligt plan vid årets slut
66 823 920 67 408 964
Varav

Byggnader	51 000 181	51 504 963
Mark	14 100 000	14 100 000
Anslutningsavgifter	112 500	137 500
Standardförbättringar	1 611 239	1 666 500

Taxeringsvärden

Bostäder	38 200 000	34 400 000
Lokaler	6 613 000	8 009 000

Totalt taxeringsvärde

	44 813 000	42 409 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 800 000</i>	<i>36 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 013 000</i>	<i>6 009 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	11 454	0
Skattekonto	1 055	15 361
Momsfordringar	179 746	9 927
Summa övriga fordringar	192 255	25 288

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 918	0
Förutbetalda försäkringspremier	64 964	60 984
Förutbetalda driftkostnader	6 000	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 435	24 207
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 410	5 019
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 888	9 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 615	99 570

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	616 413	152 256
Transaktionskonto	710 911	41 773
Summa kassa och bank	1 327 324	194 029

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 217 396	37 717 396
Nästa års omförhandling av lån exklusive amortering	-4 540 000	-18 770 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 177 396	18 447 396

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	4,01%	2025-06-06	8 770 000,00	-8 770 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,51%	2025-06-07	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,63%	2026-11-12	5 540 000,00	0,00	500 000,00	5 040 000,00
SBAB	4,01%	2027-01-14	5 587 396,00	0,00	0,00	5 587 396,00
SBAB	3,51%	2027-11-12	7 820 000,00	0,00	0,00	7 820 000,00
SBAB	2,86%	2028-03-15	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	3,03%	2030-03-15	0,00	8 770 000,00	0,00	8 770 000,00
Summa			37 717 396,00	0,00	500 000,00	37 217 396,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår ska föreningen även omförhandla ett lån om 5 040 000 kr varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden villkorsändras resterande fyra lån uppgående till 32 177 396 kr inom 2-5 år efter balansdagen. Ingen del av låneskulden omförhandlas mer än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	5 541	1 176
Ej reskontraförda leverantörsskulder	134 228	76 733
Summa leverantörsskulder	139 768	77 909

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	15 891
Summa skatteskulder	0	15 891

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-4 114	0
Summa övriga skulder	-4 114	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	125 641	132 035
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 343	0
Upplupna elkostnader	10 993	10 979
Upplupna vattenavgifter	16 502	7 815
Upplupna värmekostnader	68 175	33 762
Upplupna kostnader för renhållning	1 228	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 239	116
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	638 399	48 222
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	930 670	233 554

Not 19 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 532 000	43 532 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 mars 2026.

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mats Lind

Claes Larsson

Anders Svensson

Lis Carlsen

Lilli Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574114685

Dokument

BRF Rydebäck C 2 årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-31 08:38:15 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2026-04-07 08:52:54 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Mats Lind (ML)
matslind@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LIND"
Signerade 2026-03-31 08:43:14 CEST (+0200)

Anders Svensson (AS)
anders.svensson@cordisliv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Ivan Svensson"
Signerade 2026-03-31 10:34:59 CEST (+0200)

Claes Larsson (CL)
ctl.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES LARSSON"
Signerade 2026-03-31 09:58:38 CEST (+0200)

Lilli Karlsson (LK)
lilli.karlsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LILLY KARLSSON"
Signerade 2026-03-31 13:12:42 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574114685

Lis Carlsen (LC)

lis.bertelcarlsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LIS CARLSEN"

Signerade 2026-04-02 13:09:42 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

Azets

per.jacobsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2026-04-07 08:52:54 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rydebäck Centrum 2, org.nr 769609-7919.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rydebäck Centrum 2 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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, förfälskning, 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.

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 BRF Rydebäck Centrum 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknare 1

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-04-07 06:55:10 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Arsavgift

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 räntetäkter 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

Bostadsrättsföreningen Rydebäck Centrum 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rydebäck Centrum 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

