

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Träsnidaren-Östermalm  
Org nr: 716415-3392



## **DAGORDNING**

# **VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Torsdag 21 april 2026, kl. 18:30**

Innan stämman bjuder föreningen på fika från 18:00

**Matsalen, Maja Beskowgymnasiet**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 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

---

# Styrelsen har ordet

Klockan 10:00 den 8:e juni 1988 sattes spaden i jorden för byggandet av det som idag är brf Träsnidaren-Östermalm. Bygget pågick under åren 1988–1991 och var både omfattande och delvis komplicerat. Bland annat var grundförhållanden besvärliga vilket krävde grundläggning med 19 000 meter pålar och speciell dränering till följd av ”aggressivt” grundvatten. De första lägenheterna stod färdiga för inflyttning i oktober 1989. Redan tidigt bestämdes att området skulle utsmyckas med konst och vid en särskild utställning i augusti 1991 fick föreningens medlemmar rösta fram vilka konstverk man ville se utplacerade i området. Dessa finns kvar än idag.

Föreningen fick emellertid en tuff start ekonomiskt. Genom beslut i riksdagen 1991 ändrades de ekonomiska villkoren för boende kraftigt genom momsbeläggning av diverse varor och tjänster, samt av att statliga räntebidrag minskades kraftigt. Sedan mitten av 1990-talet har dock den ekonomiska situationen för föreningen stadigt förbättrats och vi har sedan flera år tillbaka en bra ekonomi. Såväl soliditet som likviditet är god och vi har sedan länge kunnat finansiera underhåll och investeringar med egna medel utan att behöva ta upp nya lån. Ränteläget har ju sjunkit sedan den senaste toppen i början av 2024, vilket påverkat föreningens lånekostnader positivt. Å andra sidan har driftskostnader för sådant som uppvärmning, vatten och avlopp, avfallshantering, elektricitet och entreprenadstjänster fortsatt att öka. Detta fick till följd att styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. februari 2025, i syfte att även fortsättningsvis ha en sund ekonomi i föreningen.

Eftersom det nu är 35 år sedan husen i vårt kvarter byggdes får detta konsekvenser i form av ökat underhållsarbete. För att få bättre kontroll på detta beslöt styrelsen att under 2025 göra en större översyn av underhållsplanen. Detta arbete utmynnade i en komplett ny plan i ett för föreningen nytt system vilket ger oss betydligt bättre överblick och som dessutom är anpassat för de nya redovisningsregler som gäller enligt lag fr.o.m. 2026.

Parallellt med utarbetandet av den nya underhållsplanen så genomfördes mycket underhållsarbete under 2025. Bland annat byttes två ventilationsaggregat (Järnvägsgatan 18 och Östermalmsgatan 22) till nya och energieffektiva sådana. Därmed är samtliga aggregat ersatta i höghusen. Belysningen i garaget har bytts för att få bättre ljusförhållanden. Trasiga trädetaljer på balkonger, loftgångar och staket har ersatts och målats. Nya porttelefoner har installerats.

I ett alltmer förtätat Umeå är det ovanligt med kvarter där det finns så mycket grönytor som det gör på Träsnidaren. Under 2025 fortsatte arbetet med att rusta upp dessa. Våra solcellsanläggningar producerade drygt 63 000 kWh under 2025. De, tillsammans med andra satsningar som gjorts på energieffektivare teknik, bidrog till att föreningens kostnader för elektricitet sjönk något trots att kostnaden per kWh steg.

Avslutningsvis vill vi tacka alla engagerade medlemmar i föreningen. Att bo i bostadsrättsförening kan ju liknas vid att bo i ett kollektiv med ett gemensamt ansvar för verksamhet och trivsel i området och ju fler som engagerar sig i detta desto bättre fungerar det. Vi vill också tacka våra fastighetsskötare Robert och Elias samt föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare på Norrskenet och Riksbyggen för ett gott arbete under 2025.

Tack för detta verksamhetsår!

**Styrelsen för brf Träsnidaren**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

Styrelsen har ordet

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Träsnidaren-  
Östermalm 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 1986-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-24. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat förbättrades med 947 tkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras dels av avgiftshöjningar för att möta stigande omkostnader, dels av lägre utgifter för snöröjning, besiktningar, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. De driftkostnader som ökat mest är underhåll, reparationer och statuskontroller. Föreningens finansiella nettokostnader har minskat under året. Både ränteintäkter och räntekostnader har sjunkit, men tack vare att föreningen amorterat på sina lån har räntekostnaderna minskat mer än ränteintäkterna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 20%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 198% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 158 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvan 15 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 23 byggnader med 231 lägenheter, garage under mark med 149 bilplatser och 8 MC-platser samt gemensamhetslokal och övernattningsrum för uthyrning till medlemmar. Dessutom tillkommer 8 carport, 34 öppna bilplatser och 18 förråd. Föreningen har 15 parkeringsplatser med elbilsaddare, varav 5 är placerade i garaget. Byggnaderna är uppförda 1989-1991. Fastighetens adresser är Järnvägsgatan 12, 14, 16, 18, Skolgatan 111-127 (udda) och Östermalmsgatan 20-38 (jämna) i Umeå. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kökvrå	1
1 rum och kök	17
2 rum och kök	85
3 rum och kök	52
4 rum och kök	47
5 rum och kök	20
6 rum och kök	9
<b>Totalt</b>	<b>231</b>

Total tomtarea	23 870 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 874 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	1 898 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärdet för den del av fastigheten som klassas som hyreshus gäller för tidsperioden 2025-2027, motsvarande för den del av fastigheten som klassas som småhusenhet gäller för tidsperioden 2024-2026.

Årets taxeringsvärde	401 768 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Norrskenet har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel enligt tecknade 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.

Under 2025 har Riksbyggen inte betalat ut någon utdelning, men bostadsrättsföreningen har erhållit återbäring på köpta tjänster med 3 100 kr.

### 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 722 tkr och planerat underhåll för 2 339 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, upprättad 2025-12-16 av Norrskenet i samråd med styrelsen. Planen sträcker sig fram till år 2074 och omfattar ett totalt underhållsbehov om 742 142 tkr. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på 14 843 tkr (751 kr/m<sup>2</sup>). För den kommande tioårsperioden beräknas underhållskostnaderna till totalt 67 140 tkr, vilket ger ett årligt snitt på 6 714 tkr (376 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 000 tkr (336 kr/m<sup>2</sup>) i enlighet med underhållsplanens rekommendation.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, inte längre får tillämpa K2 som redovisningsregelverk. Föreningen kommer därför att övergå till K3, vilket innebär att tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av över tid, i stället för att hanteras via underhållsplanen och fondavsättningar. Denna förändring kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: <i>Belysning infotavlor och nya maskiner tvättstugor.</i>	166 911
Installationer: <i>Stampsplning, byte golvbrunnar, ventilationsaggregat, filterbyten (vent.), byte armaturer, byte huvudenhet QT och hissar.</i>	1 417 647
Huskropp utvändigt: <i>byte träräcken, byte vindstegar, målning, tak ink. hängrännor och snörasskydd.</i>	543 344
Markytor: <i>Parkrenovering</i>	207 125
Garage och p-platser: <i>garageport</i>	4 020



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jonatan Sörlin	Ordförande	2026
Eva Marklund	Sekreterare	2026
Nils Eriksson	Vice ordförande	2027
Karl-Gustav Bergstedt	Ledamot	2027
Victoria Sörensson	Ledamot	2026
Benny Johansson	Ledamot	2027
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Suppleant	2027
Suppleant	2026
Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Michelle Karlsson	Auktoriserad revisor	2026
Kerstin Westin	Förtroendevald revisor	2026

### Revisorssuppleanter

<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
2026

### Valberedning

<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
2026
2026
2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit och registrerat nya stadgar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 329 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 324 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-02-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 870 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. De avgifter som är exkluderade i begreppet årsavgift är elavgift (IMD) och värmeavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 526	18 927	17 131	16 481	16 458
Resultat efter finansiella poster	1 701	1 268	-534	887	1 484
Soliditet %	42	41	40	39	38
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	89	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 010	979	883	850	852
Energikostnad kr/kvm	217	218	200	182	193
Sparande kr/kvm	329	293	313	339	329
Skuldsättning kr/kvm	5 428	5 531	5 628	6 022	6 226
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 004	6 118	6 226	6 661	6 887
Räntekänslighet %	5,9	6,3	7,1	7,8	8,1

## 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 andra obligatoriska avgifter såsom elavgift (IMD) och värmeavgift.

### 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	44 071 506	286 616	32 064 339	1 623 896	1 267 849
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 267 849	-1 267 849
Reservering underhållsfond			6 000 000	-6 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 339 048	2 339 048	
Årets resultat					1 701 218
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 071 506</b>	<b>286 616</b>	<b>35 725 291</b>	<b>-769 207</b>	<b>1 701 218</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 891 745
Årets resultat	1 701 218
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 339 048
<b>Summa</b>	<b>932 011</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **932 011**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 544 067	18 936 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 299	72 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 690 367</b>	<b>19 009 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 411 161	-10 600 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-559 077	-1 069 913
Personalkostnader	Not 6	-186 082	-201 779
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 456 629	-2 430 642
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 612 950</b>	<b>-14 302 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 077 417</b>	<b>4 706 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 422	233 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 489 621	-3 672 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 376 199</b>	<b>-3 438 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 701 218</b>	<b>1 267 849</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 701 218</b>	<b>1 267 849</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	175 533 242	177 827 271
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 283 953	2 521 553
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 817 194</b>	<b>180 348 824</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	1 845 500	1 845 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 845 500</b>	<b>1 845 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>179 662 694</b>	<b>182 194 324</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	86 287	16 286
Övriga fordringar	Not 14	16 289	425 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	728 740	599 348
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>831 316</b>	<b>1 041 586</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	11 796 030	7 932 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 796 030</b>	<b>7 932 105</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 627 345</b>	<b>8 973 692</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>192 290 040</b>	<b>191 168 015</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	44 358 122	44 358 122	
Fond för yttre underhåll	35 725 291	32 064 339	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>80 083 413</b>	<b>76 422 461</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-769 207	1 623 896	
Årets resultat	1 701 218	1 267 849	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>932 011</b>	<b>2 891 745</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>81 015 424</b>	<b>79 314 206</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 633 346	52 761 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 633 346</b>	<b>52 761 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	59 685 148	56 589 942
Leverantörsskulder		814 675	468 939
Skatteskulder		46 929	58 447
Övriga skulder	Not 18	719 580	179 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 374 937	1 794 831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 641 269</b>	<b>59 092 057</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>192 290 040</b>	<b>191 168 015</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	5 077 417	4 706 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 456 629	2 430 642
	<b>7 534 046</b>	<b>7 136 866</b>
Erhållen ränta	3 683	233 659
Erlagd ränta	-3 488 780	-3 698 352
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 048 949</b>	<b>3 672 173</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	320 010	161 197
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 453 165	-1 245 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 822 124</b>	<b>2 587 505</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	75 000	-1 813 797
Investeringar i pågående byggnation	0	887 293
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>75 000</b>	<b>-926 504</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-2 033 200	-1 931 950
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 033 200</b>	<b>-1 931 950</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	3 863 924	-270 949
Likvida medel vid årets början	7 932 105	8 203 054
Likvida medel vid årets slut	11 796 030	7 932 105



# 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. 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	110
Ombyggnad ventilation	Linjär	40
Ombyggnad tvättstuga till lägenheter	Linjär	20
Installationer, solpaneler	Linjär	5-30
Fastighetsförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	15 544 933	14 993 931
Hyror, lokaler	33 300	33 300
Hyror, garage	1 078 036	1 078 307
Hyror, p-platser	186 716	180 882
Hyror, övriga	13 100	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-36 043
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 996	-7 555
Bränsleavgifter, bostäder	1 978 128	1 965 945
Elavgifter	548 363	541 307
Övriga lokalintäkter	26 650	31 700
Övriga ersättningar	147 771	143 903
Övriga sidointäkter	80	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 544 067</b>	<b>18 936 318</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	146 299	72 754
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>146 299</b>	<b>72 754</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	-2 339 048	-2 104 228
Reparationer	-722 258	-600 594
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-487 644	-453 800
Försäkringspremier	-315 905	-282 058
Kabel- och digital-TV	-448 185	-442 054
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 038	-4 978
Serviceavtal	-14 912	0
Obligatoriska besiktningar	-123 875	-250 506
Bevakningskostnader	-21 071	-18 902
Snö- och halkbekämpning	-296 486	-476 950
Statuskontroll	-209 375	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-675
Förbrukningsinventarier	-92 829	-56 938
Fordons- och maskinkostnader	-1 047	-1 246
Vatten	-742 416	-726 302
Fastighetsel	-1 071 739	-1 136 552
Uppvärmning	-2 472 668	-2 440 985
Sophantering och återvinning	-508 344	-508 680
Förvaltningsarvode drift	-1 542 424	-1 096 965
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 411 161</b>	<b>-10 600 513</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-5 604
Förvaltningsarvode administration	-335 845	-807 728
IT-kostnader	-8 588	-20 241
Arvode, yrkesrevisorer	-57 500	-31 875
Övriga försäljningskostnader	-5 265	-7 131
Övriga förvaltningskostnader	-42 220	-75 505
Kreditupplysningar	-4 901	-5 428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 076	-44 417
Representation	-5 192	-11 813
Kontorsmateriel	-27 806	-22 702
Telefon och porto	-2 977	-5 817
Medlems- och föreningsavgifter	-18 480	-18 480
Konsultarvoden	-4 581	-5 063
Bankkostnader	-7 913	-7 310
Övriga externa kostnader	-8 734	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-559 077</b>	<b>-1 069 913</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-51 000	-51 200
Sammanträdesarvoden	-85 636	-86 394
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 325	-23 675
Övriga kostnadsersättningar	-200	0
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-36 921	-40 510
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 082</b>	<b>-201 779</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-201 500	-201 500
Avskrivning Installationer	-162 600	-136 613
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 456 629</b>	<b>-2 430 642</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, <i>Swedbank och SBAB-sparkonto</i>	109 740	106 357
Ränteintäkter från likviditetsplacering, <i>SBAB placeringskonto</i>	0	126 673
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 024	601
Övriga ränteintäkter	2 659	27
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>113 422</b>	<b>233 659</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-3 489 596	-3 671 996
Övriga räntekostnader	-25	0
Övriga finansiella kostnader	0	-38
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 489 621</b>	<b>-3 672 034</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	250 405 973	250 405 973
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	807 321	807 321
Standardförbättringar	9 126 181	9 126 181
Markinventarier	20 500	20 500
	<b>268 474 975</b>	<b>268 474 975</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>268 474 975</b>	<b>268 474 975</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-87 141 702	-85 049 173
Anslutningsavgifter	-807 321	-807 321
Standardförbättringar	-2 645 269	-2 476 681
Markinventarier	-20 500	-20 500
	<b>-90 647 704</b>	<b>-88 353 675</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 092 529	-2 092 529
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-201 500	-201 500
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-2 294 029</b>	<b>-2 294 029</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	161 171 742	163 264 271
Mark	8 115 000	8 115 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	6 246 500	6 448 000
Markinventarier	0	0

## Taxeringsvärden

Bostäder	388 000 000	356 000 000
Lokaler	5 600 000	4 569 000
Småhus	8 168 000	8 168 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>401 768 000</b>	<b>368 737 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>286 224 000</i>	<i>253 193 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>115 544 000</i>	<i>115 544 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	687 640	687 640
Installationer	5 091 822	3 353 025
	<b>5 779 462</b>	<b>4 040 665</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-75 000	1 813 797
	<b>-75 000</b>	<b>1 813 797</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 704 462</b>	<b>5 854 462</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-687 640	-687 640
Installationer	-2 645 269	-2 508 656
	<b>-3 332 909</b>	<b>-3 196 296</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-162 600	-136 613
	<b>-162 600</b>	<b>-136 613</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-687 640	-687 640
Installationer	-2 807 869	-2 645 269
	<b>-3 495 509</b>	<b>-3 332 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 283 953</b>	<b>2 521 553</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 283 953	2 521 553

*Under räkenskapsåret har föreningen erhållit 75 000 kr i bidrag från Naturvårdsverket för de elbilsaddare som installerades 2024. I enlighet med K2-regelverket har bidraget reducerat anläggningens anskaffningsvärde, vilket redovisas som en minskning under 2025.*

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 845 500	1 845 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>1 845 500</b>	<b>1 845 500</b>

*Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 3 691 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.*

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	387	16 286
Kundfordringar	85 900	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>86 287</b>	<b>16 286</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	1 433
Skattekonto	16 289	252
Momsfordringar	0	424 267
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 289</b>	<b>425 952</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	109 740	0
Förutbetalda försäkringspremier	336 582	315 905
Förutbetalda driftkostnader	0	2 562
Förutbetald renhållning	5 062	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	99 792	114 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 564	166 729
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>728 740</b>	<b>599 348</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	7 056 185	6 156 185
Transaktionskonto, Swedbank	4 739 845	1 775 920
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 796 030</b>	<b>7 932 105</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	107 318 494	109 351 694
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 879 200	- 969 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 805 948	-55 620 942
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>47 633 346</b>	<b>52 761 752</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-12-30	20 515 000,00	-20 030 000,00	485 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,31%	2026-03-02	17 198 176,00	0,00	405 000,00	16 793 176,00
NORDEA	3,81%	2026-03-18	22 246 772,00	0,00	264 000,00	21 982 772,00
STADSHYPOTEK	2,23%	2026-03-30	0,00	20 030 000,00	0,00	20 030 000,00
NORDEA	2,90%	2027-03-17	17 907 766,00	0,00	245 200,00	17 662 566,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2027-09-30	14 111 480,00	0,00	334 000,00	13 777 480,00
NORDEA	2,73%	2028-10-18	17 372 500,00	0,00	300 000,00	17 072 500,00
<b>Summa</b>			<b>109 351 694,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 033 200,00</b>	<b>107 318 494,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 879 200 kr och villkorsändra lån motsvarande 58 805 948 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 47 633 346 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som kortfristiga skulder, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2026. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.

#### Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	522 583	0
Mottagna depositioner	186 392	182 042
Skuld för moms	8 612	-7 208
Skuld sociala avgifter och skatter	1 658	4 946
Clearing	335	118
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>719 580</b>	<b>179 898</b>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	152 009	151 168
Upplupna driftskostnader	26 790	32 319
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 537	19 103
Upplupna elkostnader	138 402	123 822
Upplupna vattenavgifter	66 367	62 963
Upplupna värmekostnader	314 309	341 181
Upplupna kostnader för renhållning	50 060	42 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	77 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 188	496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 593 275	943 842
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 374 937</b>	<b>1 794 831</b>

#### Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	214 714 000	214 714 000

## **Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

---

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas 2026 – Datum som framgår av våra digitala signaturer.

---

Namnförtydligande

Jonatan Sörlin

---

Namnförtydligande

Eva Marklund

---

Namnförtydligande

Nils Eriksson

---

Namnförtydligande

Karl-Gustav Bergstedt

---

Namnförtydligande

Victoria Sörensson

---

Namnförtydligande

Benny Johansson

---

Namnförtydligande

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 – Datum som framgår av våra digitala signaturer.

Azets Revision och Rådgivning AB

---

Michelle Karlsson  
Auktoriserad revisor

---

Kerstin Westin  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Träsnidaren-Östermalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Träsnidaren-Östermalm 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573962321

## Dokument

Årsredovisning 2025 RB Brf Träsnidaren-Östermalm  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2026-03-27 16:03:37 CET (+0100) av Ylva  
Hellman (YH)  
Färdigställt 2026-03-31 11:22:05 CEST (+0200)

## Initierare

Ylva Hellman (YH)  
Riksbyggen  
ylva.hellman@riksbyggen.se

## Signerare

Jonatan Sörlin (JS)  
jonsor98@gmail.com  
+46702558482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONATAN SÖRLIN"  
Signerade 2026-03-27 16:21:40 CET (+0100)

Benny Johansson (BJ)  
benny.1@live.se  
+46705565733



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Benny Johansson"  
Signerade 2026-03-31 10:22:40 CEST (+0200)

Eva Marklund (EM)  
ewa.marklund62@gmail.com  
+46705509443



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Catarina Marklund"  
Signerade 2026-03-27 16:35:27 CET (+0100)

Karl-Gustav Bergstedt (KB)  
kalle.bergstedt@gmail.com  
+46704716997



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl-  
Gustav Bergstedt"  
Signerade 2026-03-27 16:09:01 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573962321

Nils Eriksson (NE)  
nilseriksson58@gmail.com  
+46703400745



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS ERIKSSON"  
Signerade 2026-03-27 16:05:17 CET (+0100)

Victoria Sörensson (VS)  
victoria.sorensson@umu.se  
+46705353794



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTORIA SÖRENSSON"  
Signerade 2026-03-27 16:04:46 CET (+0100)

Patrik Andersson (PA)  
Riksbyggen Ek Förening  
patrik.andersson@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Patrik Stefan Andersson"  
Signerade 2026-03-27 16:46:42 CET (+0100)

Kerstin Westin (KW)  
kerstinwestin@telia.com  
+46702153698



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Margareta Westin"  
Signerade 2026-03-31 10:26:18 CEST (+0200)

Michelle Karlsson (MK)  
Azets Revision & Rådgivning AB  
michelle.karlsson@azets.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHELLE KARLSSON"  
Signerade 2026-03-31 11:22:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573962321

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>

