Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Laröds blomma
Org nr: 769640-2481

2025-01-01 – 2025-12-31

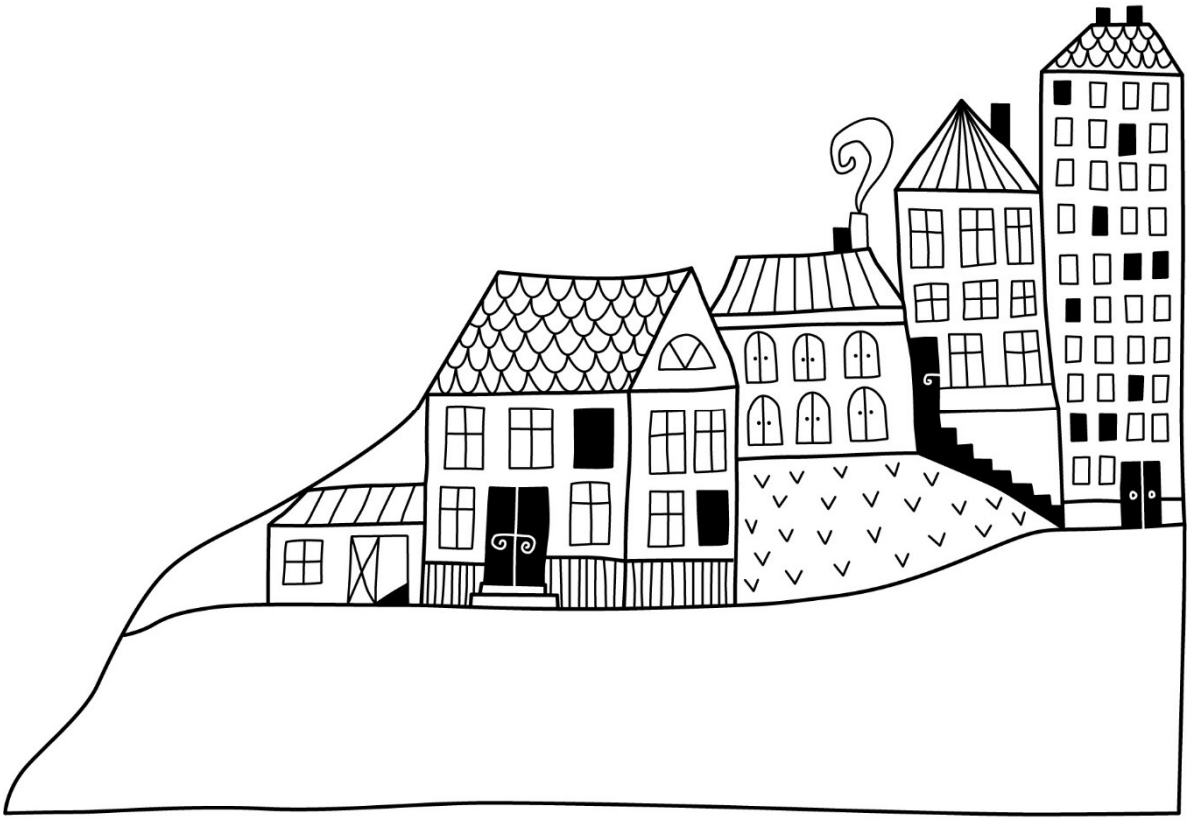


Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Laröds blomma 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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrätter bestående av lägenheter och radhus. Sex huskroppar, 48 lägenheter mellan 4-6 RoK. Carport finns på marken. Gemensamhetslokal och övernattningslägenhet finns, samt ett utrymme avsett för gemensam nytta, till exempel gemensamma trädgårdsredskap.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-06.

Årets resultat är lägre än föregående år och beror bland annat på högre avskrivningar då en omläggning til K3-regelverket har gjort. Man har även fortsatt höga räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 4%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 982 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ryktborsten 2 i Helsingborg kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastighetens adress är Ridvägen 23 A-H, 23 J-M, 25 A-H, 25 J-M, 29 A-H, 29 J-R i Helsingborg.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	24
5 rum och kök	6
6 rum och kök	18
Total	**48**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	40
P-plats	13
Carport Elbil	15

Bostäder bostadsrätt	5 550 m²
Total bostadsarea	5 550 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1712 tkr per år (308 kr/m²). Av detta är 350 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1362 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (63 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Områdesskyltar	7 500
Övrigt-Rörligt arvorde	3 001

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Khemiri	Ordförande	2027
Marcus Bohlin	Sekreterare	2027
Mikaela Dovberg	Vice ordförande	2026
Krum Gjorgiev	Ledamot	2027
Thomas Ahlström	Ledamot	2026
Jannice Schörling	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Gerdman	Suppleant	2026
Theofannis Lidstjärna	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026
Cecilia Danielsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Lindahl	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 nya stadgar samt övergått till regelverket K3 utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 och höjde då med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 10 %

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 885 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

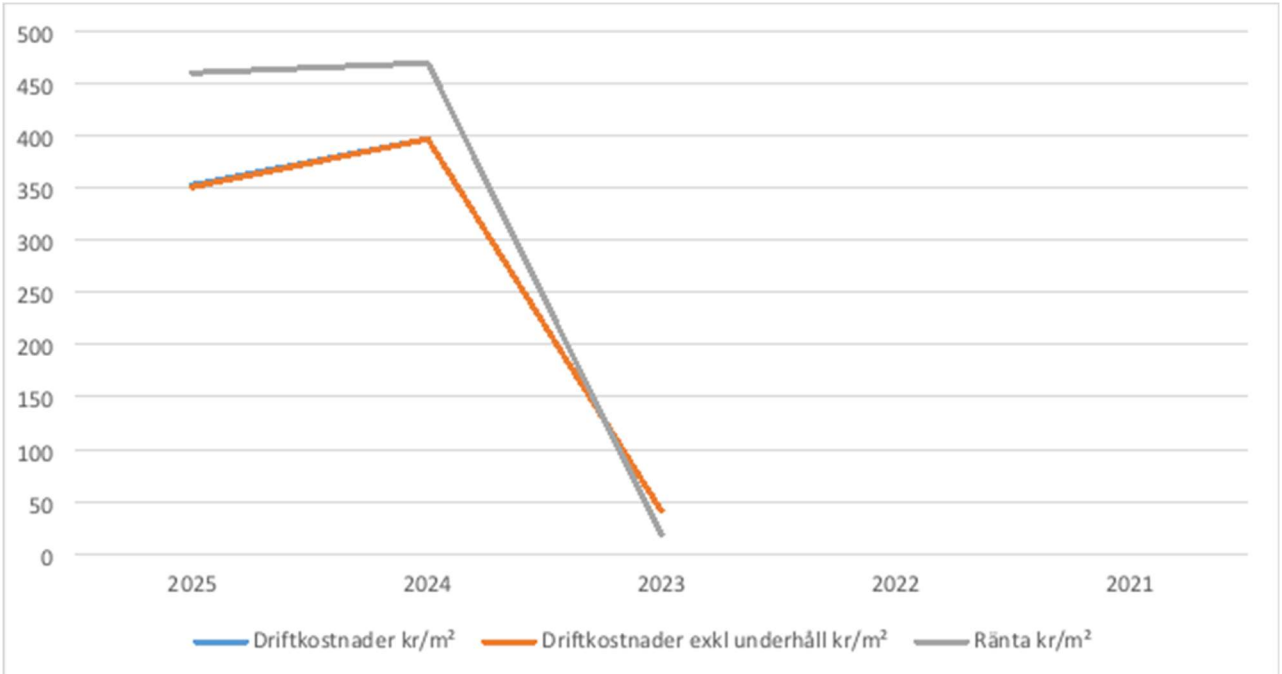
Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 257	5 014	384	-	-
Resultat efter finansiella poster*	−3 633	−2 298	81	-	-
Resultat exkl avskrivningar	349	−109	264	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1	−220	254	-	-
Balansomslutning	297 479	301 243	319 479	2 869	1 050
Soliditet %*	75	75	47	99	100
Likviditet %	4	3	18	14 755	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	88	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	858	61	-	-
Driftkostnader kr/kvm	352	397	40	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	397	40	-	-
Energikostnad kr/kvm*	202	184	32	-	-
Underhållsfond kr/kvm	83	22	2	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	63	20	2	-	-
Sparande kr/kvm*	65	−20	48	-	-
Ränta kr/kvm	459	468	17	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 371	13 438	13 500	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 371	13 438	13 500	-	-
Räntekänslighet %*	15,1	15,7	221,3	-	-

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:
Föreningens negativa resultat beror till största del på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden och är ej likvidpåverkande. Utöver detta har föreningen fortsatt höga räntekostnader. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	227 860 000	0	0	120 250	−38 973	−2 298 189
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−2 298 189	2 298 189
Reservering underhållsfond				350 000	−350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−10 501	10 501	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						−3 632 890
Vid årets slut	**227 860 000**	**0**	**0**	**459 749**	**−2 676 661**	**−3 632 890**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 337 162
Årets resultat	−3 632 890
Årets fondreservering enligt stadgarna	−350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 501
Summa	**−6 309 551**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 6 309 551**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 256 925	5 014 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	2 600
Summa		**5 257 465**	**5 017 011**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 951 817	−1 735 447
Övriga externa kostnader	Not 5	−319 206	−774 525
Personalkostnader	Not 6	−100 592	−100 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−3 982 201	−2 188 999
Summa rörelsekostnader		**−6 353 815**	**−4 799 113**
Rörelseresultat		**−1 096 350**	**217 898**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 160	82 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 546 700	−2 598 831
Summa finansiella poster		**−2 536 540**	**−2 516 088**
Resultat efter finansiella poster		**−3 632 890**	**−2 298 189**
Årets resultat		**−3 632 890**	**−2 298 189**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	296 431 383	300 413 584
Summa materiella anläggningstillgångar		**296 431 383**	**300 413 584**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**72 000**	**72 000**
Summa anläggningstillgångar		**296 503 383**	**300 485 584**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	100 536
Övriga fordringar	Not 13	5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	270 040	276 113
Summa kortfristiga fordringar		**270 045**	**376 649**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	712 602	380 719
Summa kassa och bank		**712 602**	**380 719**
Summa omsättningstillgångar		**982 647**	**757 368**
Summa tillgångar		**297 486 030**	**301 242 952**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 860 000	227 860 000
Fond för yttre underhåll		459 749	120 250
Summa bundet eget kapital		**228 319 749**	**227 980 250**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 676 661	−38 973
Årets resultat		−3 632 890	−2 298 189
Summa fritt eget kapital		**−6 309 551**	**−2 337 162**
Summa eget kapital		**222 010 198**	**225 643 088**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 231 842	49 450 496
Summa långfristiga skulder		**49 231 842**	**49 450 496**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 975 066	25 131 095
Leverantörsskulder	Not 17	154 012	−6 349
Skatteskulder	Not 18	15 240	13 660
Övriga skulder	Not 19	161 860	293 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	937 812	717 105
Summa kortfristiga skulder		**26 243 990**	**26 149 369**
Summa eget kapital och skulder		**297 486 030**	**301 242 952**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 096 350	217 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 982 201	2 188 999
	2 885 851	**2 406 897**
Erhållen ränta	10 160	82 743
Erlagd ränta	−2 638 791	−2 458 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**257 221**	**31 341**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	106 604	15 103 117
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	342 741	−92 850 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**706 566**	**−77 716 519**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−395 503	−343 409
Upptagna lån	20 820	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	77 116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−374 683**	**76 772 591**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	331 883	−943 928
Likvida medel vid årets början	380 719	1 324 646
Likvida medel vid årets slut	712 602	380 719
Kassa och Bank BR	712 602	380 719

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad Balkonger	Linjär	40
Byggnad Dörrar	Linjär	30
Byggnad Elinstallationer	Linjär	50
Byggnad Entrepartier	Linjär	30
Byggnad Fasad	Linjär	20
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Hyresgästanpassning	Linjär	20
Byggnad Hiss	Linjär	30
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad Tak	Linjär	40
Byggnad Vatten och Avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad värmesystem	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

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*	4 653 570	4 613 741
Hyror, p-platser	391 272	378 718
Hyror, övriga	200	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−132 292	−133 772
Rabatter	−8 520	−51 118
Vattenavgifter	37 299	26 728
Elavgifter	261 127	170 370
Övriga lokalintäkter	8 000	0
Övriga ersättningar	46 231	9 743
Övriga sidointäkter	45	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	1
Summa nettoomsättning	**5 256 925**	**5 014 411**

- Pga felperiodisering fg år ligger 101 598 kr med 2024 som borde varit på 2025

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	2 600
Summa övriga rörelseintäkter	**540**	**2 600**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−10 501	0
Reparationer	−36 701	−30 012
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−1 580	−13 660
Försäkringspremier	−95 052	−84 870
Kabel- och digital-TV	−3 656	−3 454
Återbäring från Riksbyggen	2 000	100
Systematiskt brandskyddsarbete	−23 948	0
Serviceavtal	−60 624	−20 890
Obligatoriska besiktningar	−14 105	−11 703
Bevakningskostnader	0	−12 236
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−10 011
Snö- och halkbekämpning	−53 295	−41 258
Förbrukningsinventarier	−25 647	−210
Frakter och transporter	−49	0
Vatten	−205 148	−182 935
Fastighetsel	−464 660	−403 126
Hushållsel	−34 450	−27 853
Uppvärmning	−417 034	−410 051
Sophantering och återvinning	−45 604	−51 540
Förvaltningsarvode drift	−461 763	−431 739
Summa driftskostnader	**−1 951 817**	**−1 735 447**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	−467 807
Förvaltningsarvode administration	−232 479	−223 553
IT-kostnader	−12 090	−21 730
Arvode, yrkesrevisorer	−18 625	−33 250
Övriga förvaltningskostnader	−23 425	−6 414
Kreditupplysningar	−6 474	−1 502
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−19 444	−13 466
Representation	−1 397	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 120	−3 120
Bankkostnader	−2 152	−3 209
Övriga externa kostnader	0	−475
Summa övriga externa kostnader	**−319 206**	**−774 525**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 600	−76 200
Sociala kostnader	−19 992	−23 942
Summa personalkostnader	**−100 592**	**−100 142**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−3 982 201	−2 188 999
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−3 982 201**	**−2 188 999**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 895	82 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	279
Övriga ränteintäkter	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 160**	**82 743**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 546 700	−2 598 831
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 546 700**	**−2 598 831**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	262 785 000	262 785 000
Mark	40 000 000	40 000 000
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**302 785 000**	**302 785 000**
Vid årets slut	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Byggnader	262 785 000	262 785 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	302 785 000	**302 785 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**302 785 000**	**302 785 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 371 416	-182 417
Årets avskrivningar		
Byggnader	-3 982 201	-2 188 999
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets slut		
Byggnader	-6 353 617	-2 371 416
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 353 617**	**-2 371 416**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**296 431 383**	**300 413 584**
Varav		
Byggnader	256 431 383	260 413 584
Mark	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	108 183 000
Mark	18 558 000	18 583 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar I Riksbyggen Intresseförening 144 st á 500 kr	72 000	72 000
Summa andra långfristiga fordringar	**72 000**	**72 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	100 536
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**100 536**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575789521 73 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5	0
Summa övriga fordringar	**5**	**0**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 304	95 052
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 238	160 136
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	1 547
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 379
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**270 040**	**276 113**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	712 602	380 719
Summa kassa och bank	**712 602**	**380 719**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	74 206 908	74 581 591
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−24 975 066	−25 131 095
Långfristig skuld vid årets slut	**49 231 842**	**49 450 496**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,42%	2025-11-17	24 881 343,00	−24 746 046,00	135 297,00	0,00
SWEDBANK	2,59%	2027-11-25	0,00	24 746 046,00	10 410,00	24 735 636,00
SBAB	3,42%	2026-11-17	24 850 124,00	0,00	114 488,00	24 735 636,00
SBAB	3,23%	2028-11-17	24 850 124,00	0,00	114 488,00	24 735 636,00
Summa			**74 581 591,00**	**0,00**	**374 683,00**	**74 206 908,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 24 975 066 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	0	82 822
Ej reskontraförda leverantörsskulder	154 012	−89 170
Summa leverantörsskulder	**154 012**	**−6 349**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 240	13 660
Summa skatteskulder	**15 240**	**13 660**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	157 897	265 903
Skuld för moms	−3 331	27 954
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Övrig skuld kundfordran	7 293	
Summa övriga skulder	**161 860**	**293 857**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 942
Upplupna räntekostnader	142 416	234 507
Upplupna driftskostnader	22 763	0
Upplupna elkostnader	57 229	47 742
Upplupna värmekostnader	56 230	54 969
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 005	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	536 245	264 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**937 812**	**717 105**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	74 925 000	74 925 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

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

Mathias Khemiri,	Marcus Bohlin,
Thomas Ahlström,	Krum Gjorgiev,
Jannice Schörling,	Mikaela Dovberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari Auktoriserad Revisor	Cecilia Danielsson Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557578952173 Signerat KG, MK, MD, MB, TA, JS, CD, BM

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma
Org.nr 769640-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar
Mina 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 mina 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:

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Vi har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Laröds blomma för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari	Cecilia Danielsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RB Brf Laröds blomma

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Laröds blomma 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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