

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Granngården i
Beckomberga
Org nr: 769625-6564





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Granngården i
Beckomberga 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. Föreningen registrerades 2012-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomi

Resultat 2025

För räkenskapsåret 2025 uppgick föreningens resultat till – 1 111 tkr vilket är 94 tkr bättre än föregående år. Efter återläggning av årets avskrivningar, vilka inte påverkar årets kassaflöde, uppgår resultatet till 1 122 tkr (få 1 028 tkr).

Kassaflöde och sparande

För att föreningen långsiktigt ska ha en hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om en policy vilken bland annat fastställer att föreningens årliga kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital minst ska uppgå till samma belopp som sätts av till föreningens underhållsfond. Detta syftar till att i framtiden kunna finansiera större kostnader för underhåll och reparationer. För 2025 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital till 1 203 tkr (få 1 033 tkr) vilket är mer än årets avsättning till underhållsfonden som uppgick till 881 tkr. Detta kan också uttryckas att förenings sparande uppgår till 158 kronor (få 148 kr) per kvadratmeter.

Banklån

Föreningens bankskuld per kvadratmeter uppgick till 8 895 kronor vid utgången av räkenskapsåret (få 9 042 kronor). Under 2025 amorterade föreningen 1 101 tkr (få 1 104 tkr) på banklånen. För Brf Granngårdens del villkorsändrades två banklån under 2025. Räntenivån på det lån som villkorsändrades i oktober höjdes från 0,79 % till 2,39 % och räntenivån på det lån som villkorsändrades i november sänktes från 4,19 % till 2,73 %. Under 2026 kommer ytterligare ett av våra tre banklån att villkorsändras.

Likviditet

Föreningens likviditet inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2 932 tkr (få 2 355 tkr). I övrigt hänvisas till en sammanställning över föreningens nyckeltal på sidan 5.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Parkträdet 7 i Stockholms kommun. Riksbyggen har utfört ombyggnad av en tidigare sjukhusbyggnad, Stora Manns, till ett flerbostadshus innehållande 89 lägenheter. Fastigheternas adresser är Follingbogatan 6, 8, 10, 12, 14, 16 och Styresman Sanders väg 7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	32	41	10	3	89

Dessutom tillkommer

Förråd	Garageplatser	Mc-platser	Föreningslokal	Bastu	Tvättstuga
14	83	3	1	1	1

Total tomtarea 10 442 m²

Total bostadsarea 7 516 m²

Årets taxeringsvärde 245 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 241 000 000 kr

Taxeringsvärde del av garage (117/500) 7 722 000 kr

Totalt taxeringsvärde garage Samfälligheten 33 000 000, fg år 33 000 000.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Wiab	Fastighetsservice
Telia Sonera Sverige AB (Halebop)	Bredband/Bredbandstelefon/TV
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Enkla Elbolaget/Ellevio	El
Folksam	Fastighetsförsäkring

Föreningen är delaktig i Klockhusparkens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, GA:1, som omfattar 6 st fastigheter. I gemensamhetsanläggningen ingår garageanläggning, bergvärmeanläggning, gård, miljöhus, vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, kulvert samt två övernattningslägenheter. Garageplatserna har hyrts ut genom Riksbyggen till de inflyttade boende i RB Brf Granngården från och med 1 juli 2016. Samfällighetsföreningen togs i drift under februari månad 2017.

I januari 2025 fattades beslut om att ändra Klockhusparkens samfällighetsförenings andelstal vilket fastställdes av Lantmäteriet i januari 2026. BRF Granngårdens nya andelstal uppgår till 24,84 procent.

Klockhusparkens Samfällighetsförening har lån om 28 888 tkr (fg år 29 878 tkr). För lånen har samfälligheten inga egna ställda säkerheter. Långgivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Därigenom är Samfällighetsföreningens tillgång till medel för att betala en skuld alltid tryggad.

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 204 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt stadgarna med 881 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte till 4G i hissarnas nödtelefoner	65 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Fiskaare	Ordförande	2026
Helena Holma	Sekreterare	2026
Lars-Gunnar Nilsson	Ledamot	2026
Gustav Ågermo	Ledamot	2026
Stefan Sjöblom	Ledamot	2026
Ulrika Burman	Ledamot	2027
Basem Sharhani Nejad*	Ledamot Riksbyggen	2026
Oskar Nygren**	Ledamot Riksbyggen	2026
* From 2025-12-01		
** Tom 2025-11-30		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Streling	Suppleant	2026
Kanita Hedman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
	Förtroendevald	
Jan Larsson	revisor	2026
	Förtroendevald	
Stefka Dabijeva	revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 2026-01-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 762 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 430	6 942	6 215	5 737	5 627
Resultat efter finansiella poster	-1 111	-1 205	-670	-1 465	-720
Soliditet %	82	81	81	81	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	82	83	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	794	701	637	624
Energikostnad kr/kvm	250	261	219	249	167
Sparande kr/kvm	158	148	223	118	213
Ränta kr/kvm	228	172	83	74	86
Skuldsättning kr/kvm	8 895	9 042	9 188	9 401	9 413
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 895	9 042	9 188	9 401	9 413
Räntekänslighet %	10,4	11,4	13,1	14,8	15,1

Upplysning vid förlust

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 1 111 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens sparande ligger på 158 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 3% from 2026-01-01. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 2 233 tkr och exkluderas dessa har föreningen ett positivt resultat. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den möjligheten.



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.

Ränta kr/kvm:

Beräknas genom att dividera årets räntekostnad med totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 750 000	6 512 318	-16 020 187	-1 204 940
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 204 940	1 204 940
Reservering underhållsfond		880 542	-880 542	
Ianspråktagande av underhållsfond		-65 625	65 625	
Årets resultat				-1 110 630
Vid årets slut	316 750 000	7 327 235	-18 040 044	-1 110 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 225 127
Årets resultat	-1 110 630
Årets fondreservering enligt stadgarna	-880 542
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 625
Summa	-19 150 674

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 150 674**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 429 790	6 942 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 324	93 758
Summa rörelseintäkter		7 461 114	7 035 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 198 951	-3 009 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 262 507	-1 551 527
Personalkostnader	Not 6	-171 739	-177 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 232 972	-2 232 972
Summa rörelsekostnader		-6 866 170	-6 971 882
Rörelseresultat		594 944	63 908
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 056	29 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 718 630	-1 298 417
Summa finansiella poster		-1 705 575	-1 268 848
Resultat efter finansiella poster		-1 110 630	-1 204 940
Årets resultat		-1 110 630	-1 204 940



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	370 751 508	372 957 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	37 865	64 593
Summa materiella anläggningstillgångar		370 789 372	373 022 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 500	44 500
Summa anläggningstillgångar		370 833 872	373 066 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	966	0
Övriga fordringar	Not 14	2 442	2 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	347 144	331 298
Summa kortfristiga fordringar		350 552	333 715
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	407 945	0
Summa kortfristiga placeringar		407 945	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 523 882	2 355 058
Summa kassa och bank		2 523 882	2 355 058
Summa omsättningstillgångar		3 282 379	2 688 773
Summa tillgångar		374 116 252	375 755 618



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		316 750 000	316 750 000
Fond för yttre underhåll		7 327 235	6 512 318
Summa bundet eget kapital		324 077 235	323 262 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 040 044	-16 020 187
Årets resultat		-1 110 630	-1 204 940
Summa fritt eget kapital		-19 150 674	-17 225 127
Summa eget kapital		304 926 560	306 037 191
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 331 628	23 428 415
Summa långfristiga skulder		43 331 628	23 428 415
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 523 797	44 527 942
Leverantörsskulder	Not 19	374 226	181 469
Skatteskulder	Not 20	154 440	154 440
Övriga skulder	Not 21	319 037	186 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 486 564	1 239 252
Summa kortfristiga skulder		25 858 064	46 290 012
Summa eget kapital och skulder		374 116 252	375 755 618



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	594 944	63 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 232 972	2 232 972
	2 827 917	2 296 880
Erhållen ränta	13 056	29 570
Erlagd ränta	-1 638 285	-1 293 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 202 687	1 033 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 837	-325 819
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	491 852	46 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 677 702	754 314
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 100 932	-1 103 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 932	-1 103 998
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	576 770	-349 684
Likvida medel vid årets början	2 355 058	2 704 742
Likvida medel vid årets slut	2 931 827	2 355 058

**I likvida medel ingår kortfristiga placeringar.*



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 (K2).

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddboxar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 723 976	5 203 812
Hyror, lokaler	54 060	54 060
Hyror, garage	1 008 588	980 255
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-85 677	-89 267
Bränsleavgifter, bostäder	66	0
Vattenavgifter	161 912	144 029
Elavgifter	393 490	473 064
Kabel-tv-avgifter	148 452	148 452
Övriga ersättningar	24 923	27 627
Summa nettoomsättning	7 429 790	6 942 032

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 324	26 558
Försäkringsersättningar	0	67 200
Summa övriga rörelseintäkter	31 324	93 758

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-65 625	-82 600
Reparationer	-203 678	-180 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 220	-77 220
Samfällighetsavgifter	-345 000	-350 236
Försäkringspremier	-165 832	-148 063
Kabel- och digital-TV	-151 818	-141 189
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 798	-4 019
Serviceavtal	-4 719	-53 989
Obligatoriska besiktningar	-74 668	-6 250
Statuskontroll	-30 410	0
Förbrukningsinventarier	-2 812	-1 799
Vatten	-290 821	-237 674
Fastighetsel	-1 098 835	-845 849
Uppvärmning	-490 870	-881 105
Förvaltningsarvode drift	-188 447*	0
Summa driftskostnader	-3 198 951	-3 009 842

* Kostnad för lokalvård och fastighetsskötsel återfinns för 2024 i not 5, rad Förvaltningsarvode administration.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-186 984*	-477 054
Lokalkostnader	-972 200	-952 200
IT-kostnader	-16 334	-16 110
Arvode, yrkesrevisorer	-26 500	-25 500
Övriga förvaltningskostnader	-15 080	-4 111
Kreditupplysningar	-4 874	-9 039
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 576	-28 362
Representation	0	-1 062
Kontorsmateriel	-652	-5 601
Telefon och porto	0	-3 778
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 450
Bankkostnader	-4 857	-4 011
Advokat och rättegångskostnader	0	-20 250
Summa övriga externa kostnader	-1 262 507	-1 551 527

* Kostnad för lokalvård och fastighetsskötsel återfinns för 2025 i not 4, rad Förvaltningsarvode drift.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-125 000	-125 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-10 600
Övriga personalkostnader	-500	-1 000
Sociala kostnader	-40 939	-40 940
Summa personalkostnader	-171 739	-177 540

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 206 244	-2 206 244
Avskrivning Installationer	-26 728	-26 728
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 232 972	-2 232 972

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 460	29 317
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 431	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	180	196
Övriga ränteintäkter	-15	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 056	29 570



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 715 047	-1 292 937
Övriga räntekostnader	-3 583	-5 480
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 718 630	-1 298 417

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	262 726 909	262 726 909
Mark	130 273 091	130 273 091
	393 000 000	393 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	393 000 000	393 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 042 248	-17 836 004
	-20 042 248	-17 836 004
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 206 244	-2 206 244
	-2 206 244	-2 206 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 248 492	-20 042 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	370 751 508	372 957 752
Varav		
Byggnader	240 478 417	242 684 661
Mark	130 273 091	130 273 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	245 000 000	241 000 000
Totalt taxeringsvärde	245 000 000	241 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>181 000 000</i>	<i>166 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 000 000</i>	<i>75 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	133 640	133 640
	133 640	133 640
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 640	133 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-69 047	-42 319
	-69 047	-42 319
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 728	-26 728
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 775	- 69 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 865	64 593
Varav		
Installationer	37 865	64 593

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	44 500	44 500
Summa andra långfristiga fordringar	44 500	44 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	966	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	966	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 442	2 417
Summa övriga fordringar	2 442	2 417

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 699	165 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 922	81 034
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 717	4 717
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644	365
Förutbetald samfällighetsavgift	81 162	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	79 350
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 144	331 298

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Bunden ränteplacering	407 945	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	407 945	0

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1	2 515
Transaktionskonto	2 523 882	2 352 543
Summa kassa och bank	2 523 882	2 355 058

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	66 855 425	67 956 357
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-121 382	-26 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 402 415	-44 501 942
Långfristig skuld vid årets slut	43 331 628	23 428 415

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,74%	2026-12-22	23 454 415,00	0,00	26 000,00	23 428 415,00
SWEDBANK	2,39%	2027-10-25		24 421 359,00	32 339,00	24 389 020,00
SWEDBANK	2,73%	2028-11-24		20 080 583,00	1 042 593,00	19 037 990,00
SWEDBANK	0,79%	2025-10-24	24 421 359,00	-24 421 359,00		
SWEDBANK	4,19%	2025-11-25	20 080 583,00	-20 080 583,00		
Summa			67 956 357,00	0,00	1 100 932,00	66 855 425,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 19 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	260 893	130 185
Ej reskontraförda leverantörsskulder	113 333	51 284
Summa leverantörsskulder	374 226	181 469

Not 20 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	154 440	154 440
Summa skatteskulder	154 440	154 440

Not 21 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	310 150	190 000
Skuld för moms	8 887	-3 091
Summa övriga skulder	319 037	186 909

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	66 984	56 231
Upplupna räntekostnader	172 519	92 174
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 280	0
Upplupna elkostnader	201 092	249 706
Upplupna vattenavgifter	104 464	83 064
Upplupna värmekostnader	59 302	57 671
Upplupna revisionsarvoden	26 250	25 750
Upplupna styrelsearvoden	131 400	131 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 750	120 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 523	423 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 486 564	1 239 252

Not 23 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	76 250 000	76 250 000

Not 24 Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser mot Klockhusparkens Samfällighetsförening*	28 888 000	29 878 000

*Se också text i förvaltningsberättelsen sida 3

Not 25 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 13 april 2026

Årsredovisningen undertecknades enligt digital signatur

Anders Fiskaare

Helena Holma

Stefan Sjöblom

Gustav Ågermo,

Lars-Gunnar Nilsson

Ulrika Burman

Basem Sharhani Nejad, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Jan Larsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575340015

Dokument

231198 ÅR 2025

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2026-04-14 13:07:15 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)

Färdigställt 2026-04-15 11:06:52 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Anders Fiskaare (AF)

anders.fiskaare@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS FISKAARE"

Signerade 2026-04-14 16:38:54 CEST (+0200)

Helena Holma (HH)

helena.holma@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA HOLMA"

Signerade 2026-04-14 17:22:06 CEST (+0200)

Stefan Sjöblom (SS)

stefan.sjoblom1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Robert Eilif Sjöblom"

Signerade 2026-04-14 16:36:01 CEST (+0200)

Gustav Ågermo (GÅ)

agermo@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUSTAV ÅGERMO"

Signerade 2026-04-14 17:32:50 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575340015

Lars-Gunnar Nilsson (LN)
l-g.l-g@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Gunnar Nilsson"
Signerade 2026-04-14 16:31:50 CEST (+0200)

Ulrika Burman (UB)
ulrika@uhburman.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA BURMAN"
Signerade 2026-04-14 16:56:18 CEST (+0200)

Basem Sharhani Nejad (BSN)
basem.sharhaninejad@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BASEM SHARHANI NEJAD"
Signerade 2026-04-14 14:23:11 CEST (+0200)

Jan Larsson (JL)
0915larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ERIK LARSSON"
Signerade 2026-04-15 10:02:20 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-04-15 11:06:52 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575340015

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Granngården i Beckomberga, org.nr 769625-6564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Granngården i Beckomberga för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag 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. Mina 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 jag 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.

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Granngården i Beckomberga för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Jan Larsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575346393

Dokument

Rev.ber. RB Brf Granngården i B-a
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-15 11:00:37 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2026-04-15 11:07:51 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Jan Larsson (JL)
0915larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ERIK LARSSON"
Signerade 2026-04-15 11:02:54 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-04-15 11:07:51 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

RB BRF Granngården i Beckomberga

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Granngården i Beckomberga 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

