# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tallkronan
Org nr: 769611–6503

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 8
Balansräkning ..... 9
Balansräkning ..... 10
Kassaflödesanalys ..... 11
Noter ..... 12

**Bilagor**
Revisionsberättelse
Nyckeltal

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Tallkronan i Furulund 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 har sitt säte i Kävlinge kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2004-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-18.
Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av ökade avskrningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 340% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 174 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

**Fastighetsuppgifter**
Föreningen äger fastigheten Färgeriet 1 i Kävlinge kommun. På fastigheten finns en byggnad med 13 lägenheter och en förrådsbyggnad uppförda. Byggnaden är uppförd 2006. Fastighetens adress är Karderskans gata 13 i Furulund.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard | Antal |
|---|---|
| 2 rum och kök | 6 |
| 3 rum och kök | 6 |
| 4 rum och kök | 1 |

**Dessutom tillkommer**

| Användning | Antal |
|---|---|
| Antal p-platser | 17 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 1 650 m² |
| Total bostadsarea | 1 136 m² |
| Årets taxeringsvärde | 13 469 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 17 990 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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 57 tkr och planerat underhåll för 42 tkr, samt komponentbyten/investeringar om ca 186 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 418 tkr per år (412 kr/m²). Av detta är 131 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 281 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.


Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Byte staket, målningsarbete | 32 550 |
| Huskropp utvändigt | 9 200 |
| Individuell mätning och debitering av el (komponent) | 45 788 |
| Ny panel till lägenheterna högst upp (komponent) | 140 000 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Wandy Gustavsson | Ordförande | 2026 |
| Bodil Persson | Ledamot | 2026 |
| Leif Carlsson | Ledamot | 2026 |
| Besim Salihi | Ledamot Riksbyggen | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Christina Bodin | Suppleant | 2026 |
| Patrik Wittander | Suppleant | 2026 |
| Pontus Ingvarsson | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| FAKTOR AB | Auktoriserad revisor | 2026 |

| Internrevisor | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Anders Törnqvist | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Solveig Thour | 2026 |
| Patrik Wittander | 2026 |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk ifrån k2 till k3 vad gäller redovisningsprinciper.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% from 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 009 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



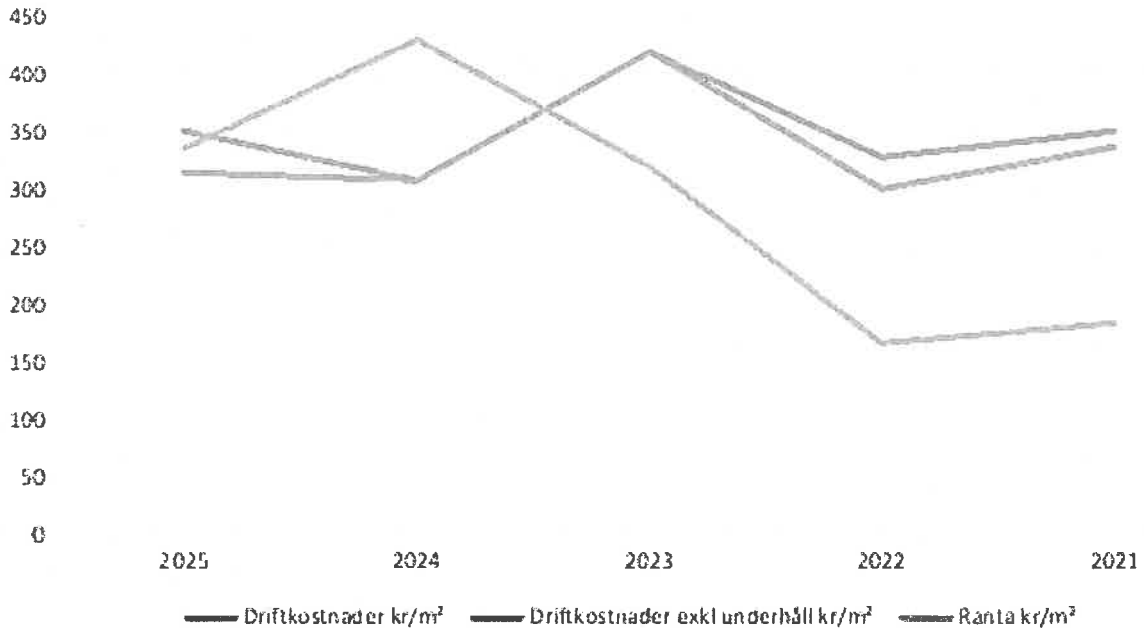
Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 1 158 | 1 161 | 1 058 | 944 | 944 |
| Rörelsens intäkter | 1 158 | 1 161 | 1 076 | 944 | 944 |
| Resultat efter finansiella poster* | −284 | −127 | −188 | −29 | −70 |
| Årets resultat | −284 | −127 | −188 | −29 | −70 |
| Resultat exkl avskrivningar | 174 | 146 | 72 | 219 | 178 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 43 | −153 | −227 | −36 | 0 |
| Balansomslutning | 22 720 | 23 286 | 23 501 | 23 646 | 23 679 |
| Årets kassaflöde | −298 | 57 | −282 | 211 | −397 |
| Soliditet %* | 53 | 52 | 53 | 53 | 53 |
| Likviditet % | 8 | 22 | 22 | 9 | 20 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 100 | 100 | 98 | 100 | 100 |
| Avgifts- hyresbortfall % | - | - | - | - | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 019 | 1 019 | 928 | 830 | 831 |
| Driftkostnader kr/kvm | 348 | 305 | 418 | 326 | 347 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 311 | 305 | 418 | 298 | 334 |
| Energikostnad kr/kvm* | 154 | 161 | 173 | 197 | 154 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 498 | 1 419 | 1 156 | 893 | 696 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 115 | 263 | 263 | 224 | 157 |
| Sparande kr/kvm* | 190 | 128 | 63 | 220 | 170 |
| Ränta kr/kvm | 332 | 427 | 317 | 163 | 180 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 9 270 | 9 545 | 9 567 | 9 589 | 9 620 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 9 270 | 9 545 | 9 567 | 9 589 | 9 620 |
| Räntekänslighet %* | 9,1 | 9,4 | 10,3 | 11,6 | 11,6 |

* obligatoriska nyckeltal






Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## 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:**
Föreningen gör en förlust om 284 tkr. I detta ligger avskrivningar om 458 tkr vilket påverkar resultatet negativt men inte likviditeten. Exklusive avskrivningar och underhållskostnaden för 2025 ger det ett resultat om 215 tkr positivt. Detta täcker dock inte sparkravet för planerat underhåll och komponentbyte (412 tkr/år). Föreningen planerar att täcka denna kostnad på sikt via kostnadsminskningar och intäktsökningar.


Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | **Medlemsinsatser** | **Underhållsfond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
| Belopp vid årets början | 12 810 000 | 1 612 329 | −2 078 627 | −126 728 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | −126 728 | 126 728 |
| Reservering underhållsfond | | 131 000 | −131 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −41 750 | 41 750 | |
| Årets resultat | | | | −284 164 |
| **Vid årets slut** | **12 810 000** | **1 701 579** | **−2 294 605** | **−284 164** |

# Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −2 205 355 |
| Årets resultat | −284 164 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −131 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 41 750 |
| **Summa** | **−2 578 769** |
| Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: | |
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 2 578 769** |

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



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 158 070 | 1 160 935 |
| **Summa** | | **1 158 070** | **1 160 935** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | −394 933 | −346 676 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | −187 752 | −167 558 |
| Personalkostnader | Not 5 | −29 503 | −29 636 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | −457 834 | −272 272 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−1 070 022** | **−816 142** |
| **Rörelseresultat** | | **88 048** | **344 793** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 4 785 | 14 005 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | −376 997 | −485 526 |
| **Summa finansiella poster** | | **−372 212** | **−471 521** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−284 164** | **−126 728** |
| **Årets resultat** | | **−284 164** | **−126 728** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 21 831 092 | 22 078 305 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 310 393 | 335 226 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **22 141 485** | **22 413 531** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 19 500 | 19 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **19 500** | **19 500** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **22 160 985** | **22 433 031** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 12 | 24 465 | 24 417 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 69 042 | 64 921 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **93 507** | **89 338** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 465 697 | 764 043 |
| **Summa kassa och bank** | | **465 697** | **764 043** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **559 205** | **853 381** |
| **Summa tillgångar** | | **22 720 189** | **23 286 411** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 810 000 | 12 810 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 701 579 | 1 612 329 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **14 511 579** | **14 422 329** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −2 294 605 | −2 078 627 |
| Årets resultat | | −284 164 | −126 728 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−2 578 769** | **−2 205 355** |
| **Summa eget kapital** | | **11 932 810** | **12 216 973** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 3 363 522 | 7 167 273 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 363 522** | **7 167 273** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 7 167 273 | 3 676 022 |
| Leverantörsskulder | | 62 985 | 49 453 |
| Skatteskulder | Not 16 | 1 589 | 2 029 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 192 010 | 174 660 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **7 423 858** | **3 902 165** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **22 720 189** | **23 286 411** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 88 048 | 344 793 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 457 834 | 272 272 |
| | **545 883** | **617 065** |
| Erhållen ränta | 4 785 | 14 005 |
| Erlagd ränta | −404 925 | −504 053 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **145 742** | **127 017** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −4 169 | −971 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 58 370 | −43 858 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **199 943** | **82 188** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i byggnader och mark | −185 788 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **−185 788** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −312 500 | −25 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−312 500** | **−25 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −298 345 | 57 188 |
| Likvida medel vid årets början | 764 043 | 706 855 |
| Likvida medel vid årets slut | 465 697 | 764 043 |
| Kassa och Bank BR | 465 697 | 764 043 |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# 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.

Föreningen har under 2025 bytt redovisningsregler ifrån k2 till k3.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Stomme | Linjär | 120 |
| Balkonger | Linjär | 30 |
| Elinstallationer | Linjär | 41 |
| Fasad | Linjär | 39 |
| Fönster | Linjär | 40 |
| Hiss | Linjär | 40 |
| Tak | Linjär | 31 |
| Vatten och avlopp | Linjär | 46 |
| Värmesystem | Linjär | 31 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 145 748 | 1 145 748 |
| Kabel-tv-avgifter | 12 324 | 12 324 |
| Övriga ersättningar | 0 | 2 866 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | −2 | −3 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 158 070** | **1 160 935** |

## Not 3 Driftskostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −41 750 | 0 |
| Reparationer | −57 152 | −43 056 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −22 412 | −21 190 |
| Försäkringspremier | −25 552 | −22 814 |
| Kabel- och digital-TV | −12 324 | −12 324 |
| Återbäring från Riksbyggen | 400 | 200 |
| Serviceavtal | −22 886 | −12 809 |
| Obligatoriska besiktningar | −11 486 | −11 264 |
| Förbrukningsinventarier | −6 224 | −23 675 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | −500 |
| Vatten | −25 972 | −56 680 |
| Fastighetsel | −102 721 | −81 197 |
| Uppvärmning | −46 666 | −45 112 |
| Sophantering och återvinning | −14 544 | −13 875 |
| Förvaltningsarvode drift | −5 644 | −2 381 |
| **Summa driftskostnader** | **−394 933** | **−346 676** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −144 024 | −138 491 |
| Lokalkostnader | −100 | −100 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −17 582 | −13 025 |
| Övriga förvaltningskostnader | −21 965 | −8 982 |
| Kreditupplysningar | 0 | −120 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 0 | −2 865 |
| Representation | 0 | −79 |
| Kontorsmateriel | −1 186 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −546 | −546 |
| Bankkostnader | −2 350 | −2 206 |
| Övriga externa kostnader | 0 | −1 144 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−187 752** | **−167 558** |

## Not 5 Personalkostnader

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −21 199 | −19 797 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | −4 100 | −6 099 |
| Övriga kostnadsersättningar | −524 | −100 |
| Sociala kostnader | −3 680 | −3 640 |
| **Summa personalkostnader** | **−29 503** | **−29 636** |

## Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −433 001 | −247 439 |
| Avskrivning Installationer | −24 833 | −24 833 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−457 834** | **−272 272** |

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 4 785 | 14 005 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **4 785** | **14 005** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −376 997 | −485 526 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−376 997** | **−485 526** |

## Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 22 998 750 | 22 998 750 |
| Mark | 2 040 000 | 2 040 000 |
| | **25 038 750** | **25 038 750** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Byggnader | 185 788 | 0 |
| | **185 788** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **25 224 538** | **25 038 750** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −2 960 445 | −2 713 005 |
| Mark | 0 | 0 |
| | **−2 960 445** | **−2 713 005** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −433 001 | −247 439 |
| | **−433 001** | **−247 439** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−3 393 446** | **−2 960 444** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **21 831 092** | **22 078 305** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 19 791 092 | 20 038 305 |
| Mark | 2 040 000 | 2 040 000 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 13 469 000 | 17 990 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **13 469 000** | **17 990 000** |
| *varav byggnader* | *10 400 000* | *15 200 000* |
| *varav mark* | *3 069 000* | *2 790 000* |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | 372 475 | 372 475 |
| | **372 475** | **372 475** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Installationer | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **372 475** | **372 475** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | −37 249 | −12 416 |
| | **−37 249** | **−12 416** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | −24 833 | −24 833 |
| | **−24 833** | **−24 833** |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Installationer | −62 082 | −37 249 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−62 082** | **−37 249** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **310 393** | **335 226** |
| **Varav** | | |
| Installationer | 310 393 | 335 226 |

## Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Andra långfristiga fordringar | 19 500 | 19 500 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **19 500** | **19 500** |

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 24 465 | 24 417 |
| **Summa övriga fordringar** | **24 465** | **24 417** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 27 231 | 25 552 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 36 194 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 37 304 | 2 054 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 507 | 1 121 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **69 042** | **64 921** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## Not 14 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 143 342 | 438 825 |
| Transaktionskonto | 322 355 | 325 218 |
| **Summa kassa och bank** | **465 697** | **764 043** |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 10 530 795 | 10 843 295 |
| Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår | −7 142 273 | -3 651 022 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | −25 000 | −25 000 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **3 363 522** | **7 167 273** |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | | 2025-05-19 | 3 676 022,00 | −3 363 522,00 | 312 500,00 | 0,00 |
| SBAB | 4,45% | 2026-09-15 | 3 910 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 910 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,53% | 2026-09-30 | 3 257 273,00 | 0,00 | 0,00 | 3 257 273,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,65% | 2027-06-01 | 0,00 | 3 363 522,00 | 0,00 | 3 363 522,00 |
| **Summa** | | | **10 843 295,00** | **0,00** | **312 500,00** | **10 530 795,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 25 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har även två lån som omsätts nästkommande år om 7 142 273 vilket också ska anses som kortfristig skuld.

## Not 16 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 1 589 | 749 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 0 | 21 190 |
| Debiterad preliminärskatt | 0 | −19 910 |
| **Summa skatteskulder** | **1 589** | **2 029** |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 50 162 | 78 090 |
| Upplupna elkostnader | 14 098 | 11 811 |
| Upplupna värmekostnader | 12 100 | 4 551 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 369 | 11 475 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 101 281 | 68 733 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **192 010** | **174 660** |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

| Not Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Företagsinteckning | 12 500 000 | 12 500 000 |

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-13

Årsredovisningen undertecknas

| | |
|---|---|
| Namnförtydligande, datum för undertecknande<br>Wandy Gustavsson, | Namnförtydligande, datum för undertecknande<br>Bodil Persson, |
| Namnförtydligande, datum för undertecknande<br>Leif Carlsson, | Namnförtydligande, datum för undertecknande<br>Besim Salihi, |

DIGITAL SIGNERING

Vår revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

| | |
|---|---|
| Håkan Ekstrand<br>Auktoriserad revisor | Anders Törnqvist<br>Förtroendevald revisor |



Document ID 09222115557572599298 Signed WG, LC, BP, BS, HE, AT

# Verification

Document ID 09222115557572599298

## Document

**inför signering - ÅR Brf Tallkronan 2025 208750**
Main document
20 pages
Initiated on 2026-03-13 17:35:59 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-03-17 09:11:50 CET (+0100)

## Initiator

**Dario Vrebac (DV)**
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signatories

**Wandy Gustavsson (WG)**
freijs@telia.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "VANDY GUSTAVSSON"
Signed 2026-03-13 17:48:02 CET (+0100)

**Leif Carlsson (LC)**
c.l.carlsson@telia.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "LEIF CARLSSON"
Signed 2026-03-16 16:46:47 CET (+0100)

**Bodil Persson (BP)**
bodil.hans@telia.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "BODIL PERSSON"
Signed 2026-03-14 08:02:04 CET (+0100)

**Besim Salihi (BS)**
besim.salihi@riksbyggen.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "BESIM SALIHI"
Signed 2026-03-16 09:52:48 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verification

Document ID 09222115557572599298

| | |
|---|---|
| **Håkan Ekstrand (HE)**<br>Faktor AB<br>hakan.ekstrand@faktor.se<br><br>BankID<br><br>The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"<br>Signed 2026-03-17 09:11:50 CET (+0100) | **Anders Törnqvist (AT)**<br>a.tornqvist@telia.com<br><br>BankID<br><br>The name returned by Swedish BankID was "ANDERS TÖRNQVIST"<br>Signed 2026-03-13 20:05:17 CET (+0100) |

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

FAKTOR

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallkronan**
Org.nr 769611-6503

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallkronan för räkenskapsåret 2025.

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

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

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

***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 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

FAKTOR

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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallkronan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

***Revisorns ansvar***
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 17 mars 2026

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

2026-03-17 08:10:51 UTC+00:00

# Pål Håkan Andreas Ekstrand

SE BankID - 8088a54d-f35a-4575-8cbf-6ad7aab2f76c

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

**Underhållsplan**
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

**Eventualförpliktelser**
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallkronan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallkronan 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**

Riksbyggen
Rum för hela livet