

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Toftängen
Org nr: 746001-0957

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Toftängen 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 Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-07-14. Nuvarande stadgar registrerades 2025-07-19. Årets resultat är i linje med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 961 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar tomträten till fastigheterna Stamtofta 1-4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 176 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Toftängsgatan, Husie Kyrkoväg samt Ellenborgsvägen i Malmö.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller från 2026-01-01. Årliga tomträttsavgälden utgör intill dess annat avtalas eller bestäms vid avgäldsreglering med en årlig avgäld på 1 091 680 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	64
4 rum och kök	64

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	176

Total tomtarea 48 897 m²

Total bostadsarea 13 776 m²

Total lokalarea 187 m²

Årets taxeringsvärde 163 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 151 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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 202 tkr och planerat underhåll för 168 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 kostnadmässigt. 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 del 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. Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 186 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 86 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 186 tkr (86 kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	Ar	Kommentar
Målning garagedörrar	2013	
Lekplatser	2013	
Trappsteg loftgångar	2014	
Kanalrensning & OVK	2014	
Panelbyte loftgångar	2014	
Tvättstugeutrustning	2015	
Ombyggnad kabeltv nät	2015	
Byte smidestrappor, reparation och putsning grundgavlar	2015	
Byte bjälkar på två garage	2015	
Panelbyte tvättstuga & styrelserum	2016	
Installation vattenfilter & byte av ventiler	2016	
Väderskydd kasunlock	2016	
Markytor	2017	Gemensamma uteplatser, översyn brunnar, gemensamt staket.
Tvättutrustning	2018	
Markytor, staket	2018	
Garage och p-platser	2018	
Postboxar	2020	
Golvbrunnar, filmning avlopp	2020	
Underhåll förråd	2020	
Lekplatsbesiktning, underhåll bommar	2020	
Nya träd och trädfällning	2020	
Laddstolpar	2021	
Badrum	2022	
Lås	2022	
Fönsterbyte	2022-2023	
Byte armatur	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, underhåll loftgång	133 366
Huskropp utvändigt, byte gavelpanel	34 309



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefano Lion	Ordförande	2027
Johan Karlsson	Sekreterare	2027
Rickard Friberg	Ledamot	2026
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Zahn	Suppleant	2026
Emilie Kordts	Suppleant	2027
Margareta Jystrand	Suppleant	2027
Åsa Küctik	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Anne Merlöv	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Eriksson	Revisorsuppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Runfors	Valberedning	2026
Ulla-Carin Albertsson	Valberedning	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har i föreningen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3, ändringen är gjord per 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 232 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 691 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 065	11 803	11 198	11 112	10 969
Rörelsens intäkter	12 183	11 858	11 656	11 138	11 427
Resultat efter finansiella poster*	1 283	1 298	-10 228	-8 105	-755
Årets resultat	1 283	1 298	-10 228	-8 105	-755
Resultat exkl avskrivningar	1 961	1 890	-9 635	-7 512	-163
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	775	-2 311	-13 762	-11 487	-3 838
Balansomslutning	32 988	31 079	31 909	48 144	54 408
Årets kassaflöde	560	172	-15 604	-6 433	18 884
Soliditet %*	-15	-20	-24	6	20
Likviditet %	39	34	165	244	438
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	92	96	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	834	824	780	774	763
Driftkostnader kr/kvm	475	467	1 305	1 143	621
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	463	460	485	440	481
Energikostnad kr/kvm*	265	266	257	223	218
Underhållsfond kr/kvm	569	496	204	724	1 140
Reservering till underhållsfond kr/kvm	85	301	300	289	267
Sparande kr/kvm*	152	142	120	158	128
Ränta kr/kvm	26	27	36	33	30
Skuldsättning kr/kvm*	2 417	2 501	2 611	2 937	3 020
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 449	2 535	2 611	2 937	3 020
Räntekänslighet %*	2,9	3,1	3,3	3,8	4,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	719 632	6 919 852	-15 147 555	1 297 522
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 297 522	-1 297 522
Reservering underhållsfond		1 186 000	-1 186 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-167 675	167 675	
Årets resultat				1 283 473
Vid årets slut	719 632	7 938 177	-14 868 358	1 283 473

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 850 033
Årets resultat	1 282 623
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 186 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	167 675
Summa	-13 585 735

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 13 585 735**

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	12 065 468	11 803 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 357	54 688
Summa		12 182 825	11 857 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 630 369	-6 346 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 918 501	-2 972 819
Personalkostnader	Not 6	-366 586	-388 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-678 393	-592 333
Summa rörelsekostnader		-10 593 848	-10 299 941
Rörelseresultat		1 588 976	1 558 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 907	120 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-370 259	-380 822
Summa finansiella poster		-306 353	-260 511
Resultat efter finansiella poster		1 283 473	1 297 522
Årets resultat		1 282 623	1 297 522



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 044 272	23 609 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 044 272	23 609 490
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		264 000	264 000
Summa anläggningstillgångar		24 308 272	23 873 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 905	6 280
Övriga fordringar	Not 14	228 561	225 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 722 020	805 875
Summa kortfristiga fordringar		1 952 486	1 038 068
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 727 106	6 167 374
Summa kassa och bank		6 727 106	6 167 374
Summa omsättningstillgångar		8 514 028	7 205 442
Summa tillgångar		32 987 864	31 078 931



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	719 632	719 632	
Fond för yttre underhåll	7 938 177	6 919 852	
Summa bundet eget kapital	8 657 809	7 639 484	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-14 868 358	-15 147 555	
Årets resultat	1 283 473	1 297 522	
Summa fritt eget kapital	-13 584 885	-13 850 033	
Summa eget kapital	-4 927 076	-6 210 549	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 696 076	16 369 076
Summa långfristiga skulder		15 696 076	16 369 076
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 048 000	18 548 000
Leverantörsskulder	Not 18	2 322 270	977 110
Skatteskulder	Not 19	27 415	35 744
Övriga skulder	Not 20	323 358	169 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 497 821	1 190 518
Summa kortfristiga skulder		22 218 864	20 920 404
Summa eget kapital och skulder		32 987 864	31 078 931



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 588 96	1 558 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	678 393	592 333
	2 267 369	2 150 367
Erhållen ränta	63 907	120 311
Erlagd ränta	-391 390	-382 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 939 885	1 888 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-748 855	410 031
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 654 027	-1 078 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 845 907	1 219 825
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 113 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 113 175	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 173 000	-1 048 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 173 000	-1 048 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	558 883	171 825
Likvida medel vid årets början	6 167 374	5 995 548
Likvida medel vid årets slut	6 727 106	6 167 374



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar	Antal år
Byggnad byggnad	93
Byggnad dörrar	40
Byggnad elinstallationer	5
Byggnad entrepartier	62
Byggnad fasad	31
Byggnad fönster	78
Byggnad stomme	121
Byggnad tak	38
Byggnad vatten och avlopp	49
Byggnad ventilation	82
Byggnad värmesystem	21
Byggnad hyresgästnpassning	47
Byggnad inre ytskikt	8
Byggnad tvättstugeutrustning	15
Markanläggningar, Lekplats	15

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	9 521 028	9 221 313
Hyror, lokaler	60	60
Hyror, garage	420 000	420 000
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-60	-60
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 800	-28 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 450 752	1 450 752
Elavgifter	623 681	678 588
Övriga avgifter	5 600	5 400
Övriga ersättningar	44 419	27 243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Summa nettoomsättning	12 065 468	11 803 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	117 357	54 688
Summa övriga rörelseintäkter	117 357	54 688



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-167 675	-97 425
Reparationer	-201 594	-182 982
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-303 184	-286 920
Tomträttsavgäld	-601 713	-601 600
Försäkringspremier	-282 194	-251 713
Kabel- och digital-TV	-642 725	-667 306
Pcb/Radonsanering	0	-7 000
Återbäring från Riksbyggen	8 300	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 146	-14 323
Serviceavtal* <i>hyra tvättutrustning</i>	-171 989	-66 349
Obligatoriska besiktningar	-15 505	-4 686
Övriga utgifter, köpta tjänster	-175 370	0
Snö- och halkbekämpning	-55 672	-175 349
Statuskontroll	-4 113	-15 450
Förbrukningsinventarier	-46 311	-52 391
Vatten	-739 416	-706 017
Fastighetsel	-1 388 441	-1 490 262
Uppvärmning	-1 566 865	-1 513 012
Sophantering och återvinning	-158 827	-152 605
Förvaltningsarvode drift	-109 930	-64 177
Summa driftskostnader	-6 630 369	-6 346 567

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 726 081	-2 616 997
Lokalkostnader * <i>hyra tvättutrustning</i>	0	-179 884
IT-kostnader	-3 144	-12 613
Företagsförsäkringar	-576	-275
Arvode, yrkesrevisorer	-25 125	-19 950
Övriga förvaltningskostnader	-77 553	-72 176
Kreditupplysningar	-1 199	-1 977
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 218	-25 212
Representation	0	-813
Kontorsmateriel	-26 632	-29 018
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-299
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-7 392
Bankkostnader	-6 335	-5 989
Övriga externa kostnader	-1 247	-224
Summa övriga externa kostnader	-2 918 501	-2 972 819

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-259 800	-233 600
Sammanträdesarvoden	0	-54 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 000	-9 500
Sociala kostnader	-85 786	-91 121
Summa personalkostnader	-366 586	-388 221

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-672 208	-257 907
Avskrivning Markanläggningar	-6 184	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-334 427
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-678 393	-592 333

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	60 981	115 518
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	417	218
Övriga ränteintäkter	2 508	4 575
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 907	120 311

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-364 925	-375 953
Övriga räntekostnader	-5 334	-4 869
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-370 259	-380 822

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

De betydande avgångarna om totalt 41 mkr avser utrangering av äldre byggnadskomponenter och standardförbättringar som identifierades i samband med övergången till K3. Dessa bedömdes inte längre uppfylla kriterierna för att redovisas som tillgång enligt K3:s komponentansats.

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	24 028 310	24 028 310
Tillkommande utgifter	17 052 519	17 052 519
	41 080 829	41 080 829
Årets anskaffningar		
Markanläggning *ny lekplats	1 113 175	0
	1 113 175	0
Avyttringar och utrangeringar/omklassificering		
Utrangering tillkommande utgifter	-2 589 859	0
	-2 589 859	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 604 145	41 080 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 619 192	-10 361 285
Tillkommande utgifter	-6 852 147	-6 517 720
	-17 471 338	-16 879 005
Årets avskrivningar/omklassificering/utrangering		
Årets avskrivning byggnader	-672 208	-257 906
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-334 427
Årets avskrivning markanläggningar	-6 184	0
Utrangering tillkommande utgifter	2 589 859	0
	1 911 467	-592 333
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 559 871	-17 471 338
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 044 272	23 609 490
Varav		
Byggnader	22 937 281	13 409 118
Tillkommande utgifter	0	10 200 372
Markanläggningar	1 106 991	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	163 000 000	151 000 000
Totalt taxeringsvärde	163 000 000	151 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 000 000</i>	<i>114 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 000 000</i>	<i>37 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	126 828	126 828
	126 828	126 828
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 828	126 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-126 828	-126 828
	-126 828	-126 828
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	264 000	264 000
	264 000	264 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 905	6 280
	1 905	6 280
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar		

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	228 561	225 868
Momsfordringar	0	45
	228 561	225 913
Summa övriga fordringar		

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	300 114	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	695 949	318 277
Förutbetald renhållning	0	5 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	165 546	150 822
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 554	29 313
Förutbetald tomträttsavgäld	545 840	301 501
	1 722 020	805 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	42 442	0
Bankmedel	4 029 408	3 894 592
Transaktionskonto	2 655 256	2 272 782
Summa kassa och bank	6 727 106	6 167 374

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 744 076	34 917 076
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-548 000	-1 048 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 500 000	-17 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	15 696 076	16 369 076

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,44%	2026-03-30	18 125 000,00	0,00	625 000,00	17 500 000,00
SWEDBANK	1,30%	2030-04-25	11 665 694,00	0,00	440 000,00	11 225 694,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2031-10-30	5 126 382,00	0,00	108 000,00	5 018 382,00
Summa			34 917 076,00	0,00	1 173 000,00	33 744 076,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 17 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	901 074	328 092
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 421 196	649 018
Summa leverantörsskulder	2 322 270	977 110

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	27 415	35 744
Summa skatteskulder	27 415	35 744



Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	144 975	0
Medlemmarnas reparationsfonder	174 344	178 848
Skuld för moms	-1 857	-9 816
Skuld sociala avgifter och skatter	5 896	0
Summa övriga skulder	323 358	169 032

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 259	42 390
Upplupna driftskostnader	10 415	6 595
Upplupna elkostnader	139 109	152 338
Upplupna vattenavgifter	62 461	59 950
Upplupna värmekostnader	198 680	193 440
Upplupna kostnader för renhållning	5 052	4 013
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-850	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 330	5 428
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 038 366	708 364
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 497 821	1 190 518

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	42 679 000	42 679 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01

Årsredovisningen undertecknas, Malmö, enligt digital signering

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefano Lion,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rickard Friberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Duvén,

Mitt granskningsprogram har angivits enligt digital signering, Malmö

Anne Merlöv
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har angivits enligt vår digitala signatur, Ystad

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574781324

Dokument

Årsredovisning brf toftängen för sign

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-04-08 10:34:22 CEST (+0200) av Maria

Rudolfsson (MR)

Färdigställt 2026-04-14 07:44:43 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)

Riksbyggen

maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Stefano Lion (SL)

stefano.lion@bona.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PAUL STEFANO LION"

Signerade 2026-04-08 10:42:08 CEST (+0200)

Johan Karlsson (JK)

johan.carlzon@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN KARLSSON"

Signerade 2026-04-08 10:35:12 CEST (+0200)

Rickard Friberg (RF)

rickard.friberg@lutze-group.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rickard Gaspar Friberg"

Signerade 2026-04-08 11:31:20 CEST (+0200)

Patrik Duvén (PD)

patrik.duven@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK DUVÉN"

Signerade 2026-04-09 08:59:15 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574781324

Anne Merlöv (AM)
annemerlov@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne
Kristina Merlöv"
Signerade 2026-04-13 18:32:49 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-14 07:44:43 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Toftängen

Org.nr 746001-0957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Toftängen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Toftängen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Styrelsen som har förtroendeuppdraget att sköta förvaltningen av föreningens löpande verksamhet har åsidosatt sina åtagande gällande redovisning av kontantkassor med ursprung i bussresor under flera år. Förhållandet innebär att kontanta transaktioner inte redovisats korrekt vilket är ett bokföringsbrott. Under 2025 har kontantkassan redovisats men det fråntar inte styrelsen ansvaret för underlåtenheten.

Ystad, signerat och daterat digitalt

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>

2026-04-14 05:43:09 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 424641fe-2b1e-4bfc-b25b-7ae2bd17610e

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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 Toftängen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Toftängen i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

