

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Cortado
Org. nr: 769616–2143



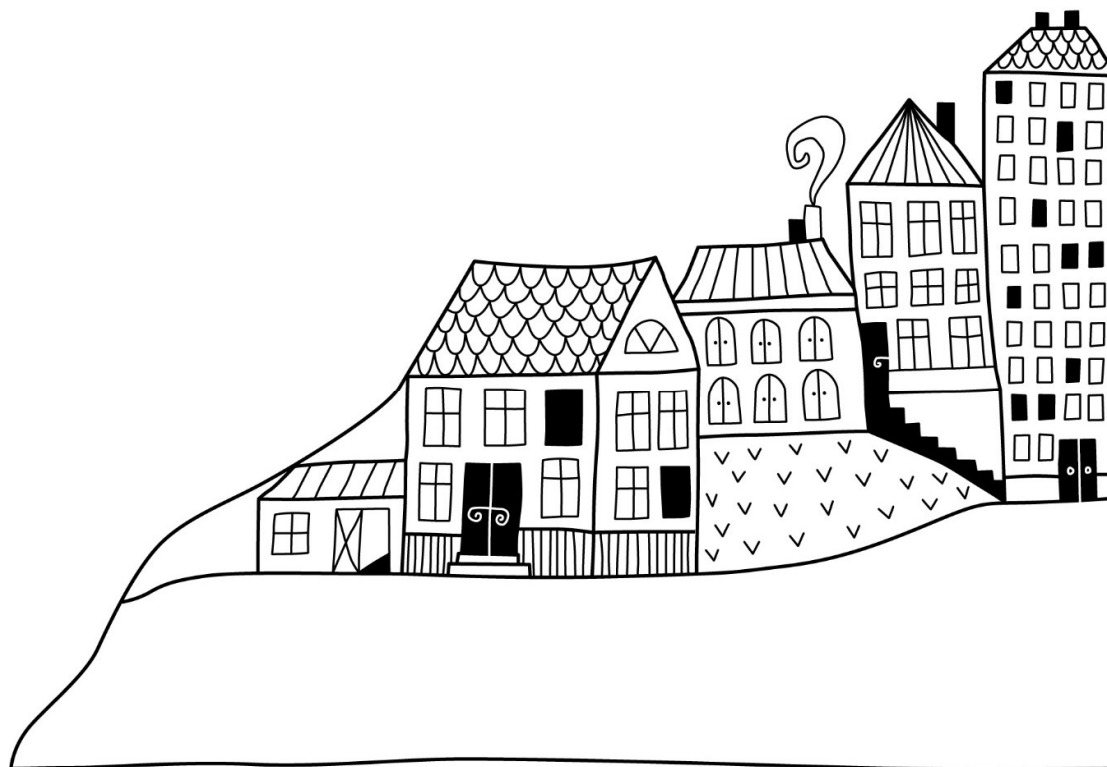


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cortado får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-18. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-17. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras den 2026-06-30, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 808% till 164%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 799 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Frigg 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Fastigheten består av ett flerfamiljshus med 70 lägenheter och ett flerfamiljshus med 8 stycken så kallade "town house". I byggnaderna finns totalt 78 lägenheter.

Adressen är: Allétorget 2-14, Friggs Gränd 5A-E, 7 samt Hyllie Allé 17-19, 215 33 Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	27
3 rum och kök	32
4 rum och kök	10
Summa	78

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	Den tidigare gemensamhetslokalen har omvandlades till hyreslokal under 2020

Total tomtarea	2 590 m ²
Total bostadsarea (bostadsrätter)	5 159 m ²
Total lokalarea (hyresätt)	262 m ²
Årets taxeringsvärde	192 918 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	181 907 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellarsta 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning (totalavtal)
Luleå Energi	El
KONE AB	Hissar (service och larmmottagning)
Com Hem AB	Bredband / Kabel-tv
Stena Recycling AB	Sophämtning
Hr Björkmans	Entrémattor
M / Klostergårdens Cykelservice	Cykelpool/Bilpool
E.ON	elnät och fjärrvärme
Klottrets fiende	Sopkärlstvätt och snöberedskap
Dekra	Hissbesiktning
Säkerhetsteknik AB	Service dörrautomatik
Brandservice syd	Brandservice
Avarn	Parkeringsövervakning
ViaProtect	Hjärtstartare
Skånsk parkering	Parkering

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 359 tkr och planerat underhåll för 252 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 2 224 tkr per år respektive 560 tkr på en 30-årskostnad. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts till 1 084 200 kr eller 200 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2024	underhållspolning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (<i>liten renovering av miljöhus</i>)	63 371
Installationer (<i>OVK samt underhåll hissar</i>)	188 163

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Örnberg	Ordförande	2026
Robert Eberhardt	Ledamot	2026
Marianna Majchrzak	Ledamot	2027
Karl Nordin	Ledamot	2027
Hanna Souresrafil	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Blomqvist	Suppleant	2026
Niels Hilmer Nielsen	Suppleant	2026
Niklas Larsson	Suppleant	2026
Rosemary Lichnovsky Valdés	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
EY	Auktoriserad revisor	2026
Signar Jakobsen	Förtroendevald revisor	2026
Maria Hau	Förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Blomqvist	
Rosemary Lichnovsky Valdés	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna under året med 4% höjning fr.o.m. 2025-01-01

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 811 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.

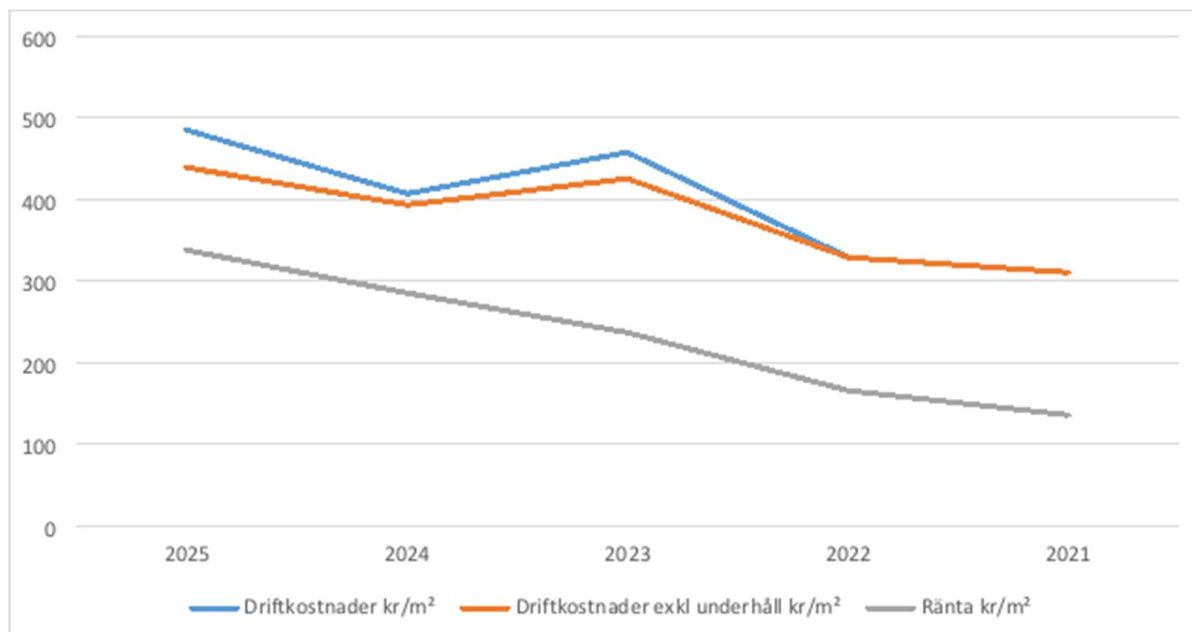
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 826	5 705	5 160	4 437	4 337
Rörelsens intäkter	6 203	5 706	5 450	4 459	4 389
Resultat efter finansiella poster*	-911	-597	-848	-699	-490
Årets resultat	-911	-597	-848	-699	-490
Resultat exkl avskrivningar	799	1 114	863	1 011	1 220
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	239	572	393	498	739
Balansomslutning	232 570	233 048	234 439	235 918	239 257
Årets kassaflöde	1 062	379	191	-1 451	724
Soliditet %*	70	71	71	70	70
Likviditet %	10	7	6	15	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	87	82	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	979	959	863	727	712
Driftkostnader kr/kvm	485	407	457	329	310
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	439	392	424	329	310
Energikostnad kr/kvm*	246	259	255	199	193
Underhållsfond kr/kvm	1 047	890	692	533	327
Reservering till underhållsfond kr/kvm	103	100	87	95	89
Sparande kr/kvm*	125	220	192	187	225
Ränta kr/kvm	336	284	237	165	134
Skuldsättning kr/kvm*	12 358	12 456	12 545	12 727	13 185
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 986	13 089	13 182	13 373	13 854
Räntekänslighet %*	13,3	13,7	15,3	18,4	19,5

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott. Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som ger en översikt över framtida underhållsbehov. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg som uppdateras löpande.

Förlusten bedöms inte förändra föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden utifrån nuvarande planering. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och anpassar planering och prioriteringar vid behov

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 2% från och med 2026-01-01

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 440 000	0	0	4 826 057	-6 979 596	-596 566
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				542 200	-542 200	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-596 566	596 566
Reservering underhållsfond				560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-251 534	251 534	
Årets resultat						-911 300
Vid årets slut	167 440 000	0	0	5 676 723	-8 426 828	-911 300

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 118 362
Årets resultat	-911 300
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 534
Summa	-9 337 928

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	-524 200
Att balansera i ny räkning i kr	- 9 862 128

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	5 826 385	5 704 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	376 630	1 620
Summa rörelseintäkter		6 203 015	5 706 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 631 706	-2 206 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-852 666	-754 267
Personalkostnader	Not 6	-115 910	-123 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 710 782	-1 710 782
Summa rörelsekostnader		-5 311 065	-4 794 495
Rörelseresultat		891 950	911 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 400	32 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 824 650	-1 541 088
Summa finansiella poster		-1 803 250	-1 508 215
Resultat efter finansiella poster		-911 300	-596 566
Årets resultat		-911 300	-596 566



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	228 835 412	230 546 194
Summa materiella anläggningstillgångar		228 835 412	230 546 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		228 952 412	230 663 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		105 737	105 490
Övriga fordringar	Not 12	25 814	25 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	278 260	108 134
Summa kortfristiga fordringar		409 811	239 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 207 421	2 145 562
Summa kassa och bank		3 207 421	2 145 562
Summa omsättningstillgångar		3 617 231	2 384 705
Summa tillgångar		232 569 643	233 047 898



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 440 000	167 440 000
Fond för yttre underhåll		5 676 723	4 826 057
Summa bundet eget kapital		173 116 723	172 266 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 426 828	-6 979 596
Årets resultat		-911 300	-596 566
Summa fritt eget kapital		-9 338 128	-7 576 162
Summa eget kapital		163 778 596	164 689 895
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 991 674	34 099 560
Summa långfristiga skulder		32 991 674	34 099 560
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 001 108	33 425 660
Leverantörsskulder	Not 16	327 954	88 659
Skatteskulder	Not 17	2 707	2 597
Övriga skulder	Not 18	784 542	177 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	683 062	564 320
Summa kortfristiga skulder		35 799 373	34 258 443
Summa eget kapital och skulder		232 569 643	233 047 898



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	891 950	911 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 710 782	1 710 782
	2 602 732	2 622 431
Erhållen ränta	21 400	32 873
Erlagd ränta	-1 824 853	-1 542 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	799 279	1 112 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-170 668	59 382
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	965 685	-309 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 594 297	862 252
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-532 438	-482 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 438	-482 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 061 859	379 484
Likvida medel vid årets början	2 145 562	1 766 077
Likvida medel vid årets slut	3 207 421	2 145 562



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

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 (<i>ingår värme</i>)	4 183 908	4 022 880
Hyrer, lokaler	727 800	716 532
Vattenavgifter	233 527	214 300
Elavgifter	556 792	604 164
Kabel-tv-avgifter	73 944	103 964
Övriga avgifter	800	200
Övriga ersättningar (<i>pant-och överlåtelseavgift</i>)	37 713	34 926
Fakturerade kostnader	11 913	7 566
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-9
Summa nettoomsättning	5 826 385	5 704 523

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (<i>försäkringsersättning och RB bilpool</i>)	376 630	1 620
Summa övriga rörelseintäkter	376 630	1 620

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-251 534	-80 937
Reparationer	-359 413	-244 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 180	-69 070
Försäkringspremier	-108 134	-96 549
Kabel- och digital-TV	-73 766	-114 100
Återbäring från Riksbyggen	2 200	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 453	-3 463
Serviceavtal	-83 258	-62 730
Obligatoriska besiktningar	-8 168	-7 202
Snö- och halkbekämpning	-11 054	-15 398
Förbrukningsinventarier	-2 453	-5 600
Fordons- och maskinkostnader	-224 654	0
Vatten	-277 309	-259 931
Fastighetsel	-571 729	-692 060
Uppvärmning	-483 633	-451 074
Sophantering och återvinning	-51 432	-53 237
Förvaltningsarvode drift (<i>bla fastighetsskötsel</i>)	-45 737	-50 519
Summa driftskostnader	-2 631 706	-2 206 056



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-603 430	-620 446
IT-kostnader	-2 009	-11 372
Arvode, yrkesrevisor	-27 500	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-82 539	-49 394
Kreditupplysningar	-5 434	-805
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 428	-19 887
Kontorsmateriel	0	-837
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-185	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 276	-3 276
Konsultarvoden	-34 784	-19 821
Bankkostnader	-3 643	-3 429
Advokat och rättegångskostnader	-64 438	0
Summa övriga externa kostnader	-852 666	-754 267

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 199	-85 952
Övriga ersättningar	0	-3 942
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 996
Sociala kostnader	-27 711	-29 501
Summa personalkostnader	-115 910	-123 390

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 690 157	-1 690 157
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 625	-20 625
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 710 782	-1 710 782

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 775	31 969
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	330	413
Övriga ränteintäkter	295	491
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 400	32 873

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 824 147	-1 540 070
Övriga räntekostnader	-503	-1 017
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 824 650	-1 541 088

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	202 900 000	202 900 000
Mark	37 100 000	37 100 000
Tillkommande utgifter	206 250	206 250
	240 206 250	240 206 250
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	240 206 250	240 206 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 577 556	-7 887 399
Tillkommande utgifter	-82 500	-61 875
	-9 660 056	-7 949 274
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 690 157	-1 690 157
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 625	-20 625
	-1 710 782	-1 710 782
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 370 838	-9 660 056
Restvärde enligt plan vid årets slut	228 835 412	230 546 194

Varav

Byggnader	191 632 287	193 322 444
Mark	37 100 000	37 100 000
Tillkommande utgifter	103 125	123 750

Taxeringsvärden

Bostäder	186 000 000	175 000 000
Lokaler	6 918 000	6 907 000
Totalt taxeringsvärde	192 918 000	181 907 000
<i>varav byggnader</i>	<i>141 600 000</i>	<i>129 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 318 000</i>	<i>52 507 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	117 000	117 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	117 000	117 000

Tregångar 78 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen å 500 kr styck.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 014	20 719
Andra kortfristiga fordringar	4 800	4 800
Summa övriga fordringar	25 814	25 519

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 245	108 134
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 860	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 866	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 288	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 260	108 134

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 375 710	1 354 935
Transaktionskonto	1 831 711	790 627
Summa kassa och bank	3 207 421	2 145 562



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	66 992 782	67 525 220
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	-33 600 400	-33 244 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 708	-181 640
Långfristig skuld vid årets slut	32 991 674	34 099 560

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-03-30	10 260 926,00	0,00	60 468,00	10 200 458,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2026-06-30	23 520 874,00	0,00	120 932,00	23 399 942,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2027-06-30	10 760 326,00	0,00	60 708,00	10 699 618,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2028-06-30	22 983 094,00	0,00	290 330,00	22 692 764,00
Summa			67 525 220,00	0,00	532 438,00	66 992 782,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 991 674 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Enligt lånspecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Därför redovisas 33 281 200 kr som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	163 445	88 659
Ej reskontraförda leverantörsskulder	164 509	0
Summa leverantörsskulder	327 954	88 659

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 707	2 597
Summa skatteskulder	2 707	2 597

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	642 724	0
Mottagna depositioner	100 149	100 149
Skuld för moms	38 908	31 058
Skuld sociala avgifter och skatter	2 761	2 447
Clearing	0	43 553
Summa övriga skulder	784 542	177 207

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 712	27 006
Upplupna räntekostnader	624	827
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 189	0
Upplupna elkostnader	35 486	68 365
Upplupna vattenavgifter	26 199	24 180
Upplupna värmekostnader	65 560	61 715
Upplupna kostnader för renhållning	3 343	1 557
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	88 200	85 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 000	264 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 062	564 320

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	72 560 000	72 560 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27

Årsredovisningen undertecknas, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Örnberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karl Nordin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marianna Majchrzak,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hanna Souresrafil,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robert Eberhardt

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Signar Jakobsen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576597417

Dokument

ÅR 2025 Brf Cortado ver2.3
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-27 20:42:37 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-04 12:09:43 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Patrik Örnberg (PÖ)
Brf Cortado
patrik.ohrnberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Johan Patrik Örnberg"
Signerade 2026-04-27 21:40:28 CEST (+0200)

Karl Nordin (KN)
Brf Cortado
karl.nordin.lund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Emil Ola Nordin"
Signerade 2026-04-30 16:21:17 CEST (+0200)

Marianna Majchrzak (MM)
Brf Cortado
mariannamajchrzak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marianna Majchrzak"
Signerade 2026-04-30 09:27:54 CEST (+0200)

Robert Eberhardt (RE)
Brf Cortado
robert_eberhardt_acc@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Eberhardt"
Signerade 2026-04-30 09:12:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576597417

Hanna Souresrafil (HS)

Riksbyggen

hanna.souresrafil@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANNA SOURESRAFIL"

Signerade 2026-04-28 11:16:24 CEST (+0200)

Signar Jakobsen (SJ)

Brf Coratdo

signarj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Signar Jakobsen"

Signerade 2026-05-02 13:54:48 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

EY

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-05-04 12:09:43 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 Cortado, org.nr 769616-2143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Cortado för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Cortado för år 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Signar Jakobsen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576597639

Dokument

2025 Brf Cortado Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 20:44:28 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2026-05-04 12:08:59 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Mattias Nilsson (MN)

EY

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-05-04 12:08:59 CEST (+0200)

Signar Jakobsen (SJ)

Brf Cortado

signarj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Signar Jakobsen"

Signerade 2026-05-02 13:56:39 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Styrelsens ord

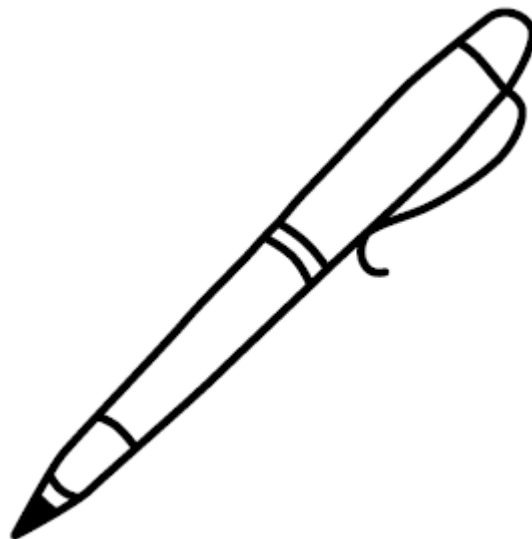
Förvaltningsberättelse Brf Cortado

Verksamhetsåret har präglats av effekter från världshändelser, såsom kriget i Ukraina, följd effekter av Coronapandemin samt makroekonomiska förändringar som påverkat samhället i stort. Ur ett ekonomiskt perspektiv har ränteförändringar och höjda priser stått i fokus och slutsatsen kan dras att vi befinner oss i en föränderlig tid med skiftat normalläge.

Som en följd av ovan ändrade förutsättningar har kostnader ökat vilket medfört att styrelsen beslutat att genomföra avgiftshöjningar i två etapper under verksamhetsåret, den första med 10% per november 2022 och den andra med 5% per januari 2023. Föreningen har fortsatt god ekonomi där intäkter och kostnader löpande utvärderas för att självkostnadsprincipen ska efterlevas.

Föreningen har fortsatt god likviditet och i juni 2022 beslutade styrelsen att genomföra en extra amortering om 2 miljoner kronor på ett av föreningens lån i samband med att räntan förhandlades och bands om. Det förändrade ränteläget är en faktor i avgiftsförändringarna då räntekostnaderna ökat i takt med att ett tidigare bundet lån löpt ut. I föreningens lokal på Allétorget 4 har en ny hyresgäst flyttat in under året och i dagsläget sker lokalanpassningar för restaurangverksamhet som hyresgästen bekostar.

Under året har styrelsen genomfört arbete för att täcka till glipor på sidan av trapporna på entréplan upp till plan 2 i trapphus Allétorget 6, 10 och 12. Arbetet har genomförts för att undvika att något tappas ner i gliporna samt för att underlätta renhållning då det inte finns någon möjlighet att komma in under trapporna. Större stenar har placerat vid 15-minuters parkeringsplatsen samt i närliggande rabatter för att skydda växtlighet och planteringar från bilar.



RB BRF Cortado

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Cortado 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

