

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Navet i Hyllie  
Org nr: 769636-1208



---

# Innehållsförteckning

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

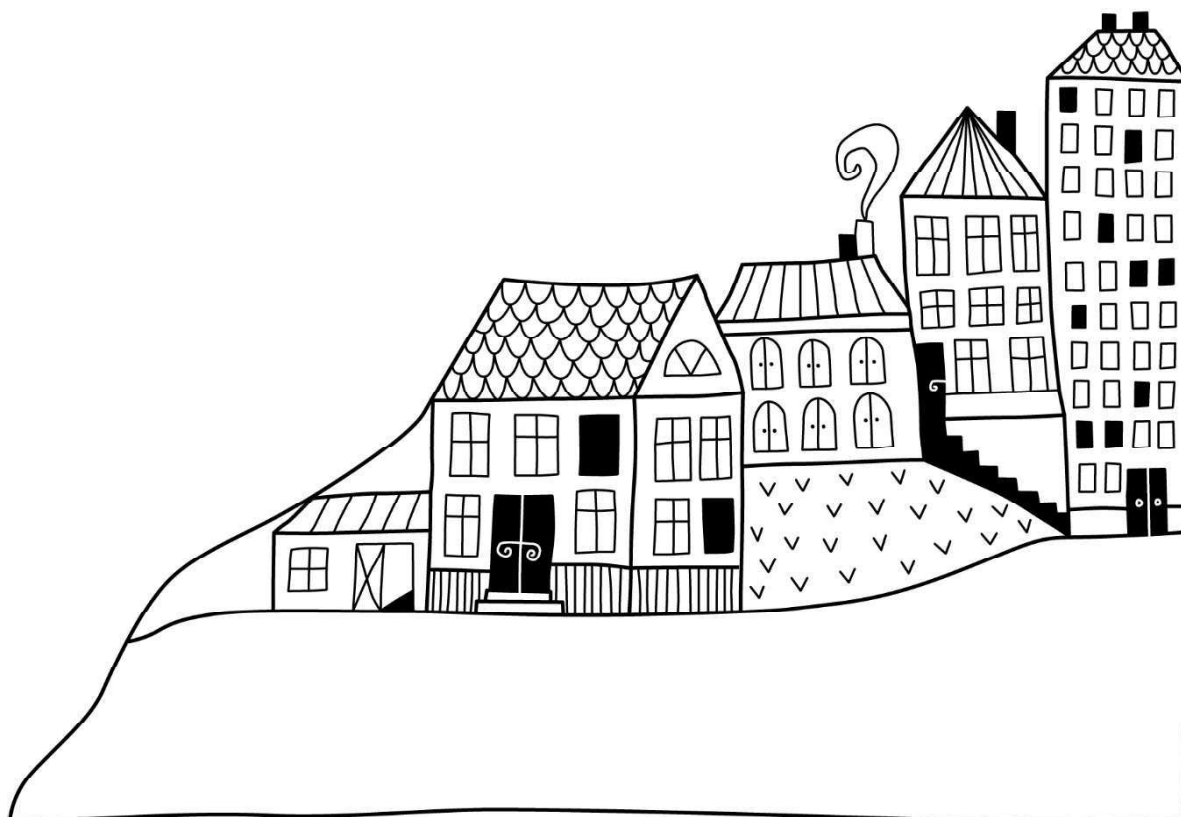
## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Navet i Hyllie får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Att lånet klassificeras som kortfristigt påverkar föreningens nyckeltal för likviditet på ett påtagligt sätt.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 826 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 541 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Siv 2 i Malmö kommun med totalt 86 stycken lägenheter, av dessa är 10 stycken så kallade townhouses. Dessutom finns det 1 lokal som är hyresrätt.

Fastighetens adress är: Atles Gata 3A-B, 5, 7A-D, Hyllie Allé 24A-C, Sivs Gränd 1A-C, 3A-B, 5A-E.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	33
3 rum och kök	18
4 rum och kök	11

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 359 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 184 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	110 m <sup>2</sup>
Övriga intäktsbringande ytor (övernattningslägenhet och förråd)	73 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	183 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	186 998 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 202 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i S/M 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 127 tkr och planerat underhåll för 97 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 591 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 296 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 664 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen, 30 års sikt.

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

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering av styrenheter i hiss	65 255
Altantvätt	32 006

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anette Wettergren	Ordförande	2026
Kasper Persson	Sekreterare	2026
Michael Christiansen	Vice ordförande	2026 (Avgått under året)
Henrik Knudsen	Ledamot	2026
Ping Nguyen	Kassör	2026
Pamela Ahlgren	Ledamot	2026
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ghazan Khan	Suppleant	2026
Jennie Bennrup	Suppleant	2026
Markku Roitto	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB Alexandra Ong	Revisor	2026
Anette Johansson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB Morgon Nilsson	2026
Max Nilsson	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Carl Vernersson	Sammanställande	2026
Maciej Krzyczkowski		2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att konvertera till K3-regelverket från och med räkenskapsåret 2026.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2025-01-01 genom att höja den med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 983 kr/m<sup>2</sup>/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 16 st.)

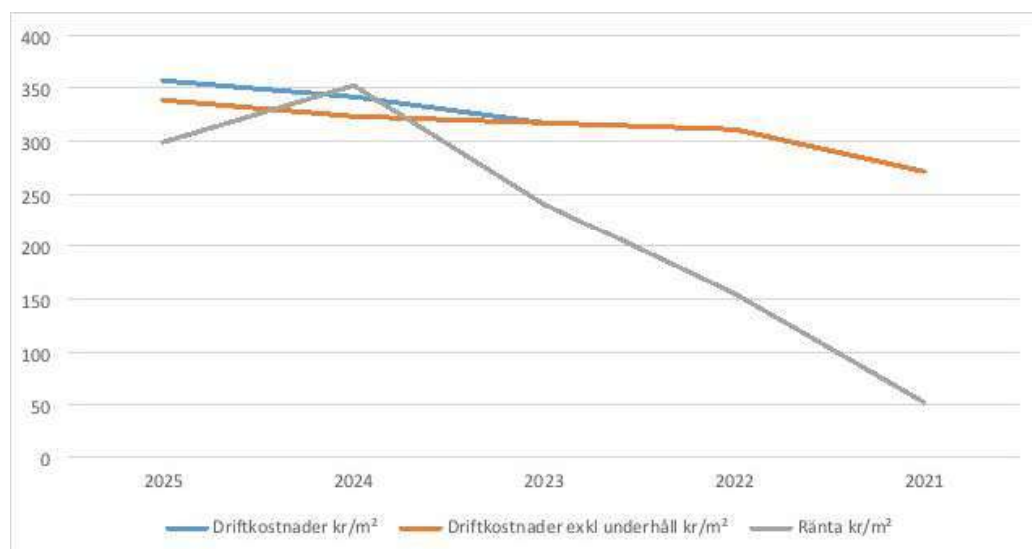
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 050	5 734	4 680	4 387	2 300
Rörelsens intäkter	6 103	5 892	4 866	4 396	2 300
Resultat efter finansiella poster*	-285	-592	-791	-724	-995
Årets resultat	-285	-592	-791	-724	-995
Resultat exkl avskrivningar	1 541	1 216	1 017	1 083	60
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	877	667	465	-147	-658
Balansomslutning	250 999	251 434	252 553	253 794	255 753
Årets kassaflöde	1 367	478	670	109	-14 879
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Likviditet %	8	5	3	4	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	90	91	94
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 097	1 041	842	776	418
Driftkostnader kr/kvm	357	341	317	310	271
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	339	323	317	310	271
Energikostnad kr/kvm*	224	212	192	210	92
Underhållsfond kr/kvm	682	577	493	363	134
Reservering till underhållsfond kr/kvm	124	102	130	229	134
Sparande kr/kvm*	305	245	189	202	11
Ränta kr/kvm	298	352	241	155	53
Skuldsättning kr/kvm*	13 483	13 599	13 728	13 857	14 009
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 959	14 079	14 213	14 346	14 504
Räntekänslighet %*	12,7	13,5	16,9	18,5	34,7

\* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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 för 2025 visar en mindre förlust, vilket främst beror på högre taxebundna driftkostnader samt avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 1 826 tkr och påverkar inte föreningens kassaflöde. Exklusive dessa bokföringsmässiga avskrivningar är den löpande ekonomin positiv och föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden bedöms som god. Föreningen har dessutom höjt årsavgifterna inför nästa räkenskapsår för att stärka den långsiktiga ekonomin och förbättra nyckeltalet sparande kr/kvm.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 125 000	3 096 098	-5 606 430	-592 156
Disposition enl. årsstämmobeslut			-592 156	592 156
Reservering underhållsfond		664 000	-664 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 261	97 261	
Årets resultat				-284 914
<b>Vid årets slut</b>	<b>180 125 000</b>	<b>3 662 837</b>	<b>-6 765 325</b>	<b>-284 914</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 198 587
Årets resultat	-284 914
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-664 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 261
<b>Summa</b>	<b>-7 050 240</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-7 050 240**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 049 970	5 734 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 434	157 940
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 103 404</b>	<b>5 891 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 914 711	-1 828 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-908 671	-846 728
Personalkostnader	Not 6	-152 611	-112 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 826 134	-1 807 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 802 127</b>	<b>-4 594 948</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 301 278</b>	<b>1 297 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 200	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 599 392	-1 890 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 586 192</b>	<b>-1 889 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 914</b>	<b>-592 156</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 914</b>	<b>-592 156</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	247 072 238	248 879 910
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	73 849	92 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>247 146 087</b>	<b>248 972 221</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500	129 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>129 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>247 146 587</b>	<b>249 101 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	16
Övriga fordringar	Not 14	132 081	3 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	330 987	306 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>463 068</b>	<b>310 564</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 389 836	2 022 424
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 389 836</b>	<b>2 022 424</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 852 904</b>	<b>2 332 988</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>250 999 492</b>	<b>251 434 209</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		180 125 000	180 125 000
Fond för yttre underhåll		3 662 837	3 096 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>183 787 837</b>	<b>183 221 098</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 765 325	-5 606 430
Årets resultat		-284 914	-592 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 050 240</b>	<b>-6 198 587</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 737 598</b>	<b>177 022 512</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 771 244	24 057 179
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 771 244</b>	<b>24 057 179</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	48 594 358	48 930 927
Leverantörsskulder	Not 19	587 946	201 134
Skatteskulder	Not 20	32 652	64 040
Övriga skulder	Not 21	59 065	53 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 216 630	1 104 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 490 650</b>	<b>50 354 518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>250 999 492</b>	<b>251 434 209</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 301 278	1 297 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 826 134	1 807 672
	<b>3 127 411</b>	<b>3 104 686</b>
Erhållen ränta	22	1 000
Erlagd ränta	-1 708 874	-1 781 064
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 418 559</b>	<b>1 324 622</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-139 326	-118 643
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	582 183	55 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 861 416</b>	<b>1 261 362</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	128 500	0
Investeringar i inventarier	0	-92 311
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>128 500</b>	<b>-92 311</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-622 504	-690 943
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-622 504</b>	<b>-690 943</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 367 412	478 108
Likvida medel vid årets början	2 022 424	1 544 317
Likvida medel vid årets slut	3 389 836	2 022 424



# 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.

### 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
Kameraövervakning	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 096 292	4 762 788
Hyror, lokaler	298 553	289 516
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-918	0
Vattenavgifter	134 576	140 105
Elavgifter	251 086	288 147
Kabel-tv-avgifter	205 368	205 368
Övriga lokalintäkter	18 100	10 200
Övriga avgifter	1 475	2 472
Övriga ersättningar	45 444	35 437
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 049 970</b>	<b>5 734 023</b>

*\*I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	127 140
Försäkringsersättningar	53 254	30 800
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>53 434</b>	<b>157 940</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-97 261	-99 402
Reparationer	-126 509	-91 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 980	-32 020
Försäkringspremier	-61 481	-96 605
Kabel- och digital-TV	-203 008	-203 728
Återbäring från Riksbyggen	2 500	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-150	-5 238
Serviceavtal	-6 463	6 249
Obligatoriska besiktningar	-7 070	-9 282
Snö- och halkbekämpning	-52 836	-66 867
Statuskontroll	-11 363	-12 338
Förbrukningsinventarier	-34 533	-20 423
Vatten	-310 188	-289 755
Fastighetsel	-468 598	-445 712
Uppvärmning	-421 419	-401 788
Sophantering och återvinning	-70 728	-43 409
Förvaltningsarvode drift	-15 625	-17 008
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 914 711</b>	<b>-1 828 275</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-751 684	-715 219
Lokalkostnader	0	-4 232
IT-kostnader	-7 998	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 528	-12 852
Övriga förvaltningskostnader	-28 845	-32 157
Kreditupplysningar	0	-979
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 179	-39 251
Representation	-196	-1 613
Kontorsmateriel	-2 298	-2 081
Telefon och porto	-6 347	-11 095
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-3 612	-3 612
Konsultarvoden	0	-19 362
Bankkostnader	-4 515	-4 261
Övriga externa kostnader	-30 469	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-908 671</b>	<b>-846 728</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-120 900	-78 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	4 572	-6 972
Övriga personalkostnader	-299	-598
Sociala kostnader	-35 984	-26 604
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-152 611</b>	<b>-112 274</b>

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 807 672	-1 807 672
Avskrivning Installationer	-18 462	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 826 134</b>	<b>-1 807 672</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	760	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 418	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	30
Övriga ränteintäkter	0	970
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 200</b>	<b>1 000</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 598 261	-1 889 946
Övriga räntekostnader	-1 131	-225
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 599 392</b>	<b>-1 890 171</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	217 007 400	217 007 400
Mark	38 350 000	38 350 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>255 357 400</b>	<b>255 357 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 477 490	-4 669 818
	<b>-6 477 490</b>	<b>-4 669 818</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 807 672	-1 807 672
	<b>-1 807 672</b>	<b>-1 807 672</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 285 162</b>	<b>-6 477 490</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>247 072 238</b>	<b>248 879 910</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	208 722 238	210 529 910
Mark	38 350 000	38 350 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	184 000 000	174 000 000
Lokaler	2 998 000	3 202 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>186 998 000</b>	<b>177 202 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>139 486 000</i>	<i>128 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 512 000</i>	<i>48 480 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	92 311	0
	<b>92 311</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	92 311
	<b>0</b>	<b>92 311</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>92 311</b>	<b>92 311</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 462	0
	<b>-18 462</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-18 462	0
	<b>-18 462</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 462</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>73 849</b>	<b>92 311</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	73 849	92 311

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar*	500	129 000
	<b>500</b>	<b>129 000</b>

*\*1 st. garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening.***Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	16
	<b>0</b>	<b>16</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 581	3 613
Andra kortfristiga fordringar*	128 500	0
	<b>132 081</b>	<b>3 613</b>

*\*257 st. garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, utbetalning sker under 2026.*

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 178	0
Förutbetalda försäkringspremier	64 825	61 481
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 535	186 207
Förutbetald renhållning	1 542	1 277
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 913	50 647
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	443	443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 551	6 880
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>330 987</b>	<b>306 935</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	1 000 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	800 000	0
Transaktionskonto	1 589 836	2 022 424
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 389 836</b>	<b>2 022 424</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	72 365 602	72 988 106
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 114 358	-48 679 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 000	-251 252
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 771 244</b>	<b>24 057 179</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,66%	2025-10-08	24 371 244	-24 371 244	0	0
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	24 308 431	0	251 252	24 057 179
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-12-30	24 308 431	0	251 252	24 057 179
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-06-30	0	24 371 244	120 000	24 251 244
<b>Summa</b>			<b>72 988 106</b>	<b>0</b>	<b>622 504</b>	<b>72 365 602</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 24 057 179 kr respektive om 24 057 179 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 19 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	316 561	167 033
Tvistiga leverantörsskulder	59 233	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	212 152	34 101
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>587 946</b>	<b>201 134</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	32 652	64 040
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>32 652</b>	<b>64 040</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	59 065	53 622
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>59 065</b>	<b>53 622</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 987	25 379
Upplupna räntekostnader	353 694	463 176
Upplupna driftskostnader	3 034	3 500
Upplupna elkostnader	47 089	48 728
Upplupna vattenavgifter	27 207	25 501
Upplupna värmekostnader	56 185	56 066
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 878
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 625
Upplupna styrelsearvoden	120 900	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 863
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	545 534	373 306
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 216 630</b>	<b>1 104 795</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	75 375 000	75 375 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-20

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anette Wettergren,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kasper Persson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Pamela Ahlgren,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Knudsen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ping Nguyen,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ramiz Bunjaku,

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

BoRevision AB  
Alexandra Ong  
Revisor

---

Anette Johansson  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie, org.nr. 769636-1208

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie 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 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor

---

# 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

---

# Styrelsens ord

Det gångna året har varit ett aktivt och utvecklande år för föreningen, med fokus på både underhåll, säkerhet och ökad trivsel för våra medlemmar.

Under året har vi genomfört flera viktiga åtgärder i fastigheten. Bland annat har spindelsanering utförts samt rengöring av kärl i miljörummet vid två tillfällen, där även golvet rengjorts. För att stärka säkerheten har vi uppgraderat nödknapparna i hissarna från 2-3G - till 4G samt genomfört starkströmsbesiktning och följt upp anmärkningar.

Vi har också vidtagit åtgärder för att öka tryggheten i föreningen genom inköp av så kallade Chargebags för säker laddning av cykelbatterier. Vidare har vi själva genomfört avflyttnings kontroller, vilket har bidragit till att hålla nere föreningens kostnader.

Under året har vi utvecklat våra gemensamma utrymmen. Möbler har köpts in till föreningens gemensamhets terrass. Vi har fått klart bygglov för inglasade balkonger, hanterat och godkänt inglasning av balkonger, där den första inglasningen blivit genomförd.

Föreningen har under året gått med i Hyllie Citysamverkan, där vi aktivt deltagit i samarbeten med andra bostadsrättsföreningar samt i eventgruppen, vilket bidrar till en ökad gemenskap i området. Bland annat har vi haft gårdsloppis.

Styrelsen har även beslutat om att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning motsvarande 10% av prisbasbeloppet, i enlighet med gällande regelverk och begränsat andrahandsuthyrning till max 8 st samtidigt. Detta då det är svårt att få aktiva medlemmar till styrelse samt att det påverkar bl.a. vår kreditvärdighet.

Inför kommande år fortsätter vi arbetet med att utveckla föreningen, med fokus på långsiktig hållbarhet, trygghet och trivsel.

Styrelsen

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i Hyllie

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Navet i  
Hyllie 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](http://www.riksbyggen.se)

