

Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Asea-stan
Org nr: 716412-1514

2025-01-01 – 2025-12-31



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **23 april 2026 kl 18.30**

Lokal: **Föreningslokalen, Statorvägen 1**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter på 2 år och suppleanter på 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 1. Motion gällande vägtrafik på våra vägar inom bostadsrättsföreningen
 2. Motion gällande plantering av röd krusbärsbuske
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Västerås 2024-12-31

Motion vägtrafik på våra vägar inom bostadsrättsföreningen

Så gott som årligen har frågan kring trafiken på våra vägar tagits upp på årsmötena. Det går att konstatera att det bara rör sig om några från fordon ägda av boende i Brf Asea-stan och/eller bekanta till någon av dessa. Tyvärr står dessa fordon för en betydande trafikbelastning och i vissa fall även som en trafikfara. Det kan tyckas onödigt att alltid köra upp med bilden till ytterdörren för allehanda små ärenden och att promenera till bostaden torde vara enklare för alla.

Sen har vi en annan grupp trafikanter som ofta kör på våra vägar, jag tänker på servicebilar, taxi, sjuktransport mm. Jag har vid flera tillfällen observerat hur dessa bilar framkors mot trafikriktningen, både på Statorvägen som på Relävägen. Jag har pratat med flera chaufförer som brukar köra åt fel håll, främst taxi, och de svarar att de följer GPS kartor och där finns ingen enkelriktning omnämnd. Trots att det enligt lag är trafikmärken som gäller och inte GPS kartor, så bör föreningen rapportera enkelriktningen till Transportstyrelsen/Vägverket som ombesörjer att frekvens utge kartunderlag till GPS företagen.

Vi måste först kontrollera så att det inte åligger kommunen i första hand att inkomma med anmälan innan vi själva gör det. Som jag förstått är det gratis att anmäla enkelriktningen och det kan bidra till en minskad risk för kommande trafikolyckor på våra gång och cykelbanor.

Vad gäller boendes bilar så kanske man bör fundera över att minska längden av parkeringsmöjligheter på serviceparkeringarna till max 20 minuter åt gången.

Västerås dag som ovan

Styrelsens förslag på svar på motion ang biltrafik inom vårt bostadsområde.

Styrelsen har under ett antal år diskuterat för att hitta en god lösning för att minska fordonstrafik inom bostadsområdet.

Styrelsen har under en lång tid av år vädjat till boende att minska fordonstrafiken för egen del samt uppmanat vid flertal tillfällen att boende ser till att besökare, hantverkare mfl också minskar sitt körande inom området. För ett antal år sedan införde vi s.k Serviceplatser med uppmaning att boende har högst 30 minuter, med parkeringsskiva ska kunna lämna och hämta från sin lägenhet.

Väl utmärkta servicefordon högst åtta timmar för arbeten i våra hus.

Vi har även reglerat in-och utfartsriktningar för fordon. De efterlevs väldigt sällan och särskilt av yrkesförare så brister de tydligen i kunskap om vägtrafikmärkens betydelse!

Styrelsen har diskuterat olika bomsystem för att försvåra in-och utfart för parkering inom området. Tidigare har dessa system varit både krångliga och dyra. Vår parkeringsentreprenör Securitas har fått uppdraget att se över vår skyltning som även förtydligar trafikregler. Securitas har även fått uppdraget ang offert till oss på någon form av bomsystem för in och utfart.

Under tiden så föreslår styrelsen stämman att besluta att styrelsen får arbeta vidare med parkeringsentreprenören för att hitta fullgoda och praktiska lösningar på hela vårt gatusystem. Ett exempel kan nämnas att ASEAstigen är enligt stadsplan enbart gång-och cykelväg!

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta:

Att fortsätta arbetet med vår parkeringsentreprenör att hitta lämpliga sett att begränsa fordonstrafik inom området.

Att fortsätta uppmana alla boende att begränsa fordonstrafiken för egen del

Motion: Plantering av röd krusbärsbuske

2

Hej,

Jag föreslår att vi planterar en röd krusbärsbuske i våra gemensamma utemiljöer. Vi har redan en gulgrön buske, men det vore trevligt med en röd variant också.

Tack för att ni överväger detta!

Styrelsens förslag på svar på motion angående plantering av röd krusbärsbuske

Motionären vill att vi ska byta ut krusbärsbuskar som finns inom området till en del gröna och en del röda krusbär.

Styrelsens förslag är att vid tillfälle, efter kontroll av buskarnas kvalité och status, att byta nästa gång till annan "färg på krusbärsbusken".

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta att: motionen därmed anses besvarad.

Medlemsvinst

RBF Asea-Stan är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 6 400 kronor i återbäring.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	13
Balansräkning.....	14
Balansräkning.....	15
Kassaflödesanalys.....	16
Noter.....	17

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Asea-stan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Årets resultat är bättre än föregående år framförallt beroende på lägre underhållskostnader. Föreningen bytte redovisningsprincip under år 2025 när man gick över från K2-regelverket till K3. Det största förändringen i det innebär att fastigheten delas in i komponenter vilket ger en mer rättvisande bild.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 118 % till 160 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 864 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 4-6 och Maskrosen 5 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18 438 kvm, samt 4 garagebyggnader (inklusive MC-garage). Nybyggnadsår är 1982 för de 3 höghusen och i samband med detta genomfördes en stor renovering och tillbyggnad av bland annat hissar, badrum, loftgångar, balkonger och gemensam entré i de 11 låghusen. Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, en lokal för barnstuga, en föreningslokal, 36 mindre lokaler samt 61 garage. En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning. Hissar finns i alla hus. 261 biluppställningsplatser finns, alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmarruttag (tidur/termostat), samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter. Samtliga hyrs mot särskild avgift. Garage och p-platsavtal administreras av Jonny Johansson tillsammans med Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF-försäkringsbolag. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
21	108	60	39	12	240

Dessutom tillkommer

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Carportar	(Laddstolpar)
8	38	61	220	42	30

Bostäder bostadsrätt	17 724 m ²
Total lokalarea	1 778 m ²

Årets taxeringsvärde	203 072 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 783 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal**Verksamhet**

Barnstuga; Kolibri
Mobilföretaget 3; hyr mastplats

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,03 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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	Ekonomisk förvaltning, inre och yttre skötsel
Securitas	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, utryckning, rondering, larm och brandskydd
Kone	Jour/larm, reparation och underhåll hissar
Swoosh	Avfallshantering och spolning av stammar
Vafab	Avfalls- och komposthantering
Vafab	Glasåtervinning
Mälarenergi AB	Guldavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Tele2	Kabel-tv och bredband
Bravida	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
Fibra AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Voltiva	Laddstolpar



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 629 tkr och planerat underhåll för 1 307 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 959 tkr per år (54 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 464 tkr (26 kr/m²).

Underhållsplanen uppdaterades hösten 2025 av Jonny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare Ove Sundlin från Riksbyggen.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2025-12-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; nytt golv lokal, målning takfot, vindskivor, sophus, ny torktumlare	158 689
Installationer; nödtelefoner hissar, fastighetsspolning	846 299
Huskropp utvändigt; säkerhetsvagnar tak, stuprör	184 369
Markytor	117 312

Underhåll och åtgärder gjorda under 2025

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll enligt nedanstående:

- Borttagande av stenbeläggning vid parkering Generatorgatan
- Dagvattenledning Rotorvägen 3-5, Statorvägen 1 och Relävägen 2, 4 och 6
- Hiss Generatorgatan 5 (Kone)
- Takfläktar Generatorgatan 3 och 5, Statorvägen 5 (1 fläkt)
- Målning, takfot vindskivor två Miljöhus
- Serviceplats iordningställd Generatorgatan 3-5 på gården
- Genomgång alla lägenhetsdörrar Rotorvägen 2, 4 och 6 (Assa)
- Genomgång alla balkongdörrar Rotorvägen 2, 4 och 6 (Totalbyggen)
- Taksäkerhet samtliga låghus (Byggplåt)
- Spolning avlopp (Swoosh)
- Lagning takluckor samtliga höghus Rotorvägen 2, 4 och 6
- Torktumlare Rotorvägen 2
- Linjemålning parkeringar

Planerat underhåll och åtgärder under 2026

- Ev ny hiss Relävägen 6
- Taktegel, hängrännor och stuprör. Taksäkerhet två hus
- Ny pollare vid smitvägen Generatorgatan
- Uppgradering av fiberkabelnätet av Fibra

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	2027
Lars-Olof Andersson	Sekreterare	2026
Johnny Johansson	Vice Ordförande	2027
Stig Erik Steen	Ledamot	2027
Anders Thunström	Ledamot	2026
Victor Mandl	Ledamot	2026
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bia Rinaldo	Suppleant	2026
Gustav Torsteinsrud	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision	Revisionsbolag Förtroendevald	2026
Fredrik Jeansson	revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Larsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Linder	2026

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

Övriga uppdrag och hjälp med trivseln inom föreningen:

Peter Larsson, lokalansvarig för bokning av uthyringsrum
Lars-Olof Andersson, porttelefoner (namn och taggar)
Christin Axman, vävstugan
Fritidskommittén, gymmet och boulebanan.

Styrelsen har delat upp uppdrag enligt följande:

Studieorganisateur och fritidskommittén (Kontakt): Lars-Olof Andersson
Brandskydd: Stig-Erik Steen
Ansvarig På Tapeten: Styrelsen
Ansvarig Hemsidan: Gustav Torsteinsrud
Ansvarig nycklar, p-platser mm: Jonny Johansson
Fritidskommittén: se under studie- och fritidsaktiviteter.

Styrelsens sammanträden:

Styrelsen har haft sammanträden tio gånger under verksamhetsåret. Samtliga möten har protokollförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2025-12-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 327 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 322 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 8 % och en höjning av värmeavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

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 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Föreningens underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen av Jonny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltaren Ove Sundlin på Riksbyggen.

Utomhusmiljö

Året hade en långdragen kylig och snöfattig vinter. När våren kom hade tidig blomning och bin fryst bort. Våra pallkragar gav inte den skörd som vi hade tidigare år.

Solpaneler

Våra sex solcellsanläggningar har under verksamhetsåret producerat 132 982 kWh. Av dessa har föreningen förbrukat 54 041 kWh till belysning, hissar, tvättstugor mm. Föreningen har sålt 78 941 kWh till Mälarenergi. Föreningen har förbrukat något mer av den egna producerade elen jämfört med tidigare år. Detta kan härledas till elproduktionen/elförbrukningen på Generatorgatan 3 där elförbrukningen till elbilar har ökat.

Laddplatser

Vid årets slut är det 18 fordon som laddar på föreningens laddplatser och de har i stort sett fungerat mycket bra. En laddare är utbytt som gick sönder men med en försenad leverans. Den drabbade kunde byta plats med "grannen" som inte använde laddaren. Bra grannsämja! Byte av laddaren gick på garanti.

Routern på Rotorvägen 2 som styr laddarna i carporten strulade på grund av ett rejält åskoväder, men det kunde vi lösa själva. Vi har även bytt simkortet i routern i garaget på Generatorgatan 3 som styr laddarna både i garagen och även utomhusparkeringarna.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består bl a skogslind, lönn och vårtbjörk. Under den kommande framtiden kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad. Samtidigt förbereds för nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Numera finns På Tapeten på vår hemsida under samma flik. Gustav Torsteinsrud har tillsammans med Lars-Olov Andersson som är webbansvarig, laddat upp information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation och kontinuerligt uppdaterat sidan. Jourlista för gymmet finns även att hämta där samt blanketter för "Rapport av renovering av kök och badrum" mm. Bland annat så finns nu även föreningens informationsfolder i PDF-format på hemsidan. Samt så finns möjligheten att annonsera om den boende vill sälja eller köpa. Hemsidan länkar även till andra sidor.

En särskild flik för fastighetsmäklare, där info finns om föreningen har tillkommit under året.

Föreningens mailadress, info@aseastan.se används också för meddelande till och från styrelsen. På våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt. Riksbyggens, Mitt Riksbyggen, kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen. Även appen Mitt boende används som kanal mellan oss i Brf/boende och Riksbyggen.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verksamhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen besökt Fastighetsmässor i Västerås.

Asea-stan representeras i Intresseföreningen av Lars-Olov Andersson.

Grannsamverkan har inlets med polisen i Västerås och omgivning.

Studieverksamhet och fritid

Fritidskommittén

Under verksamhetsåret 2025 har Fritidskommittén genomfört följande aktiviteter, 9 kommittémöten och 9 trivselkvällar.

- Den 30 april knytis med grillning och vårsånger vid grillplats Statorvägen 3
- Den 14:e juni sommarfest med grillning, tipspromenad mm. För underhållningen och allsången svarade som vanligt Kjell Werme och Thomas Jansson.
- Advetskaffe den 7 december, då det även bjöds på grillad korv.
- Bibliotek och Bokcaféet har haft öppet vid 8 respektive 8 tillfällen
- 31 träffar i vävstugan har genomförts
- Gymverksamheten på Relävägen 3 har pågått under hela året med iakttagande av en stor noggrannhet beträffande spritande av rengöring av bade händer och redskap.

Presentationsblad av Fritidskommittén finns för information i trapphusen samt på vår hemsida, www.aseastan.se.

Medlemmar i Fritidskommittén:

Maud Forss	Christin Axman	Helena Jönsson
Håkan Larsson	Gudrun Åsbrink	Eva-Lena Johansson
Peter Larsson	Sonja Ryman	

Styrelsen representant i Fritidskommittén under året: Lars-Olov Andersson

Avslutning av året 2025

Verksamhetsberättelsen för 2025 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som tillsammans bor och äger Brf Asea-stan.

Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är de arbeten och förändringar som gjorts för att vi alla redan boende i föreningen ska trivas och nya bostadsrättsköpare ska kunna flytta in och känna stor trygghet och trivsel i och kring sitt boende.

Renovering av loftgångar och byte av visa rör i kulvertar har gjorts under året.

Tillsammans kan vi göra mer för att lära oss atts para på miljö, energi och hålla nere våra gemensamma kostnader. Vårt avfall kan sorteras bättre. Rätt sopor på rätt plats. Stort avfall ska ni själva transportera till närmaste Återbruk. Tänk på att vi har bara insamling av hushållssopor.

Vi måste också alla se till att våra "energitjuvar", som dörrar och fönster är stängda och går i lås. Samtidigt stoppas obehöriga gäster i våra bostadshus och miljöhus. Under året har ett flertal klotter sanerats på garagen. Allt har polisanmälts. Men de kostar oss alla pengar för återställande och rengöring. Grannsamverkan pågår med polis och närboende.

De kräver givetvis att vi alla, styrelsen och alla boende även följer upp våra gemensamma kostnader med största vaksamhet och att vi tillsammans ser till att vårda och bevara den goda kvalitet som vi just nu har på boendet. Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat din lägenhet, TV-kanaler, fiberkabelnätet, alla avtal och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). **Det är bara du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!**

Ränteläget har varit i stort oförändrat under verksamhetsåret. Omplaceringar av visa lån gjordes även under 2025. Föreningens ekonomi är som helhet god. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige, RB-ledamot om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet. Alla boende ska vara med och hjälpa till. Alla är välkomna i detta arbete. Vi som bor i Asea-stan äger allt detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla.

Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse 2025 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma.

Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret.

Styrelsen

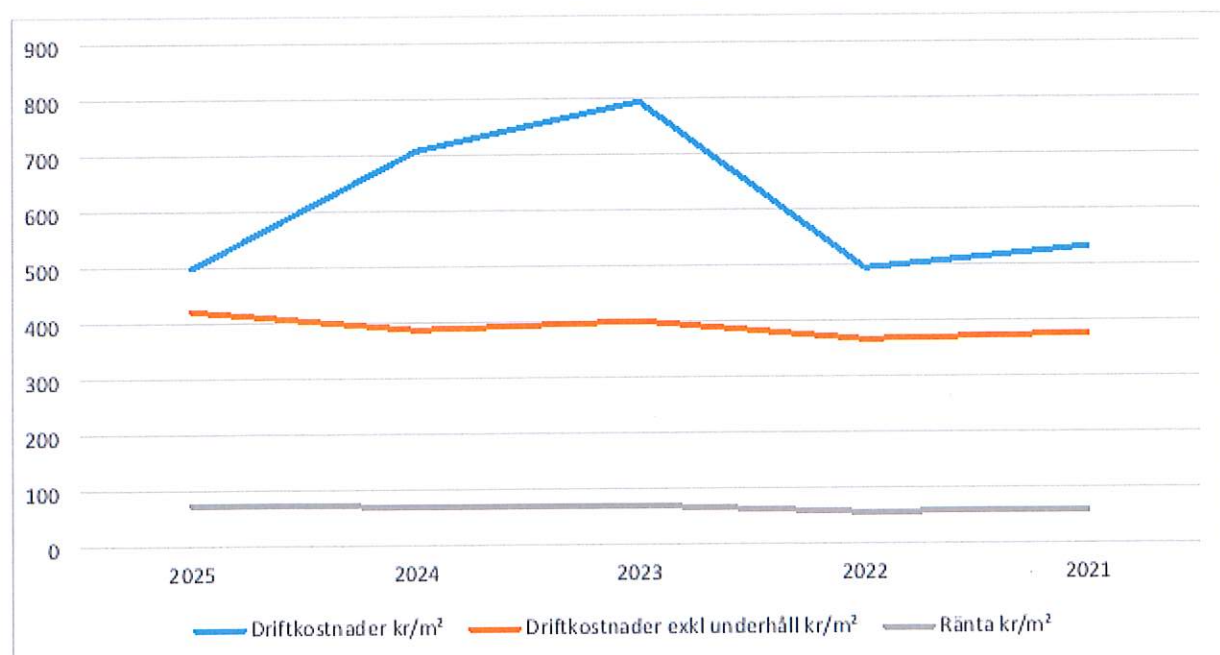


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	17 641	16 926	16 041	15 257	14 855
Rörelsens intäkter	18 178	17 288	16 329	15 536	15 594
Resultat efter finansiella poster*	3 555	-1 059	-3 366	1 461	622
Årets resultat	3 555	-1 059	-3 366	1 461	622
Resultat exkl avskrivningar	5 418	925	-1 391	3 466	2 624
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 954	-6 319	-8 396	-2 996	-3 376
Balansomslutning	80 325	78 014	80 137	84 362	85 901
Årets kassaflöde	3 150	-102	-2 652	836	2 082
Soliditet %*	26	22	23	26	23
Likviditet %	160	118	126	218	200
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	89	89	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	867	820	781	766
Driftkostnader kr/kvm	450	707	792	493	532
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	386	398	364	374
Energikostnad kr/kvm*	214	209	215	197	188
Underhållsfond kr/kvm	814	944	856	854	619
Reservering till underhållsfond kr/kvm	24	409	395	365	339
Sparande kr/kvm*	345	373	315	325	305
Ränta kr/kvm	64	69	68	54	57
Skuldsättning kr/kvm*	2 845	3 252	3 321	3 383	3 549
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 131	3 252	3 321	3 383	3 549
Räntekänslighet %*	3,5	3,7	4,1	4,3	4,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	16 726 513	-8 172 222	-1 059 162
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 059 162	1 059 162
Reservering underhållsfond			464 000	-464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 306 668	1 306 668	
Årets resultat					3 554 727
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	15 883 845	-8 388 716	3 554 727

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 231 383
Årets resultat	3 554 727
Årets fondreservering enligt stadgarna	-464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 306 668
Summa	-4 833 988

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 833 988

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	17 640 984	16 926 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	537 091	362 343
Summa		18 178 075	17 288 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 775 132	-12 530 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 348 663	-2 284 688
Personalkostnader	Not 6	-404 675	-384 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 863 745	-1 983 858
Summa rörelsekostnader		-13 392 215	-17 183 545
Rörelseresultat		4 785 860	104 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 647	56 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 241 780	-1 220 969
Summa finansiella poster		-1 231 133	-1 164 067
Resultat efter finansiella poster		3 554 727	-1 059 162
Årets resultat		3 554 727	-1 059 162



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	71 450 742	72 324 487
Summa materiella anläggningstillgångar		71 450 742	72 324 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		71 810 742	72 684 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	12 353
Övriga fordringar	Not 13	312 329	277 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	915 239	902 860
Summa kortfristiga fordringar		1 227 568	1 192 342
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 287 398	4 137 431
Summa kassa och bank		7 287 398	4 137 431
Summa omsättningstillgångar		8 514 966	5 329 773
Summa tillgångar		80 325 708	78 014 260



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll		15 883 845	16 726 513
Summa bundet eget kapital		25 481 613	26 324 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 388 715	-8 172 222
Årets resultat		3 554 727	-1 059 162
Summa fritt eget kapital		-4 833 988	-9 231 383
Summa eget kapital		20 647 625	17 092 898
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 825 670	38 882 364
Summa långfristiga skulder		41 825 670	38 882 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 659 550	18 750 924
Leverantörsskulder	Not 17	1 423 458	1 249 431
Skatteskulder	Not 18	34 864	7 994
Övriga skulder	Not 19	116 019	13 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 618 522	2 017 164
Summa kortfristiga skulder		17 852 413	22 038 998
Summa eget kapital och skulder		80 325 708	78 014 260



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 785 860	104 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 863 745	1 983 858
	6 649 605	2 088 764
Erhållen ränta	3 928	56 902
Erlagd ränta	-1 176 957	-1 229 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 476 576	916 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-28 257	36 249
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	839 716	177 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 288 034	1 130 790
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-990 000	0
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-990 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 182 424	-1 232 924
Amortering som blev betald 2026-01-02	34 356	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 148 068	-1 232 924
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 149 967	-102 134
Likvida medel vid årets början	4 137 431	4 239 566
Likvida medel vid årets slut	7 287 398	4 137 431
Kassa och Bank BR	7 287 398	4 137 431

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men fr o m 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad balkong	Linjär	50
Byggnad el	Linjär	20
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad passagesystem	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	60
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	10
Byggnad ventilation	Linjär	10
Byggnad värme	Linjär	15
Garage och p-platser	Linjär	40
Div markarbeten	Linjär	15
Solcellsanläggningar	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet 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	13 360 872	12 724 524
Hyror, lokaler	358 600	354 592
Hyror, garage	409 870	409 165
Hyror, p-platser	602 182	594 279
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-480	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 714	-5 664
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 205	-8 410
Bränsleavgifter, bostäder	2 643 588	2 643 264
Elavgifter	91 258	71 148
Övriga lokalintäkter	27 200	29 225
Övriga ersättningar	129 836	84 064
Övriga sidointäkter	33 985	29 930
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-10
Summa nettoomsättning	17 640 984	16 926 107

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	537 091	362 343
Summa övriga rörelseintäkter	537 091	362 343

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 306 669	-5 684 610
Reparationer	-629 489	-290 260
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-471 300	-444 430
Försäkringspremier	-263 145	-391 706
Kabel- och digital-TV	-301 178	-287 852
Återbäring från Riksbyggen	6 400	2 100
Obligatoriska besiktningar	-235 143	-388 605
Bevakningskostnader	-212 209	-186 351
Snö- och halkbekämpning	-315 078	-397 588
Förbrukningsinventarier	-75 804	-47 066
Fordons- och maskinkostnader	-14	-48
Vatten	-645 461	-560 509
Fastighetsel	-864 198	-760 479
Uppvärmning	-2 662 262	-2 388 594
Sophantering och återvinning	-450 818	-426 388
Förvaltningsarvode drift	-348 766	-277 976
Summa driftskostnader	-8 775 132	-12 530 362

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 981 250	-1 996 580
Lokalkostnader	0	-2 500
Resekostnader	0	-927
IT-kostnader	-86 482	-59 767
Arvode, yrkesrevisorer	-34 125	-20 875
Övriga förvaltningskostnader	-58 863	-61 834
Kreditupplysningar	-804	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-92 057	-54 149
Kontorsmateriel	-6 010	-14 185
Telefon och porto	-42 812	-37 113
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	-51
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-10 117	-8 131
Övriga externa kostnader	-16 938	-9 139
Summa övriga externa kostnader	-2 348 663	-2 284 688

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-45 665	-50 987
Styrelsearvoden	-208 500	-220 672
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-102 110	-67 261
Övriga kostnadsersättningar	-800	-2 400
Sociala kostnader	-47 600	-43 317
Summa personalkostnader	-404 675	-384 637

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 505 396	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-269 325	-269 325
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-560 613
Avskrivning Installationer	-89 024	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 863 745	-1 983 858

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 719	51 373
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	410	113
Övriga ränteintäkter	3 518	5 416
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 647	56 902

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 241 241	-1 220 849
Övriga räntekostnader	-539	0
Övriga finansiella kostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 241 780	-1 220 969



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	105 856 106	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Tillkommande utgifter	0	21 139 106
Markanläggning	5 155 907	5 155 907
Markinventarier	400 000	400 000
	124 077 963	124 077 963
Årets anskaffningar		
Byggnader; pågående hiss	990 000	0
	990 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 067 963	124 077 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 300 910	-39 734 678
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	0	-6 851 699
Markanläggningar	-1 923 115	-1 653 790
Markinventarier	-400 000	-400 000
	-51 753 475	-49 769 617
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 594 420	-1 153 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-560 613
Årets avskrivning markanläggningar	-269 325	-269 325
	-1 863 745	-1 983 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 617 220	-51 753 476
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 450 742	72 324 487
Varav		
Byggnader	56 950 775	43 828 401
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	0	13 726 794
Markanläggningar	2 963 467	3 232 792
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	197 318 000	158 460 000
Lokaler	5 754 000	5 323 000

Totalt taxeringsvärde	203 072 000	163 783 000
<i>varav byggnader</i>	<i>161 310 000</i>	<i>126 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 762 000</i>	<i>37 115 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	360 000	360 000
Summa andra långfristiga fordringar	360 000	360 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 994
Kundfordringar	0	4 359
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	12 353

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	312 329	277 129
Summa övriga fordringar	312 329	277 129

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 719	0
Förutbetalda försäkringspremier	282 153	263 145
Förutbetalda driftkostnader	55 118	49 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	495 313	495 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 787	72 835
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 150	2 997
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 013
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	915 239	902 860



Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 762	8 573
Bankmedel	413 198	413 198
Transaktionskonto	6 868 438	3 715 660
Summa kassa och bank	7 287 398	4 137 431

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	55 485 220	57 633 288
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 132 924	-1 232 924
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 526 626	-17 518 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 825 670	38 882 364

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 200 000,00	-3 625 000,00	575 000,00	0,00
SWEDBANK	1,18%	2025-12-28	8 315 000,00	-8 289 500,00	25 500,00	0,00
SWEDBANK	2,70%	2026-02-28	5 265 000,00	0,00	560 000,00	4 705 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 164 626,00	0,00	129 000,00	3 035 626,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	115 878,00	0,00	1 784,00	114 094,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	3 613 669,00	0,00	33 332,00	3 580 337,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	4 000 669,00	0,00	33 332,00	3 967 337,00
SWEDBANK	3,05%	2028-03-24	0,00	8 289 500,00	51 000,00	8 238 500,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-04-30	2 971 250,00	0,00	352 500,00	2 618 750,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2029-06-30	13 261 246,00	0,00	137 424,00	13 123 822,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 162 833,00	0,00	166 320,00	1 996 513,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	5 588 117,00	0,00	117 232,00	5 470 885,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2030-09-30	0,00	1 812 500,00	0,00	1 812 500,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2030-09-30	0,00	1 812 500,00	0,00	1 812 500,00
Summa			57 633 288,00	0,00	2 182 424,00	55 450 864,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 132 924 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 42 735 238 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	846 276	1 241 672
Ej reskontraförda leverantörsskulder	577 182	7 759
Summa leverantörsskulder	1 423 458	1 249 431



Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	34 864	7 994
Summa skatteskulder	34 864	7 994

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	101 393	0
Medlemmarnas reparationsfonder	4 080	4 080
Skuld sociala avgifter och skatter	2 010	4 663
Clearing	8 286	4 742
Övriga skulder	250	
Summa övriga skulder	116 019	13 485

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	60 875	56 420
Upplupna räntekostnader	203 675	138 852
Upplupna driftskostnader	45 806	226 073
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	99 976	1 560
Upplupna elkostnader	83 313	86 148
Upplupna vattenavgifter	56 601	53 463
Upplupna värmekostnader	292 650	293 602
Upplupna revisionsarvoden	27 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	243 500	225 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 052	1 072
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 501 074	913 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 618 522	2 017 164

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	97 759 600	97 759 600
varav eget förvar	-5 271 300	-5 271 300
ställt till banken	92 488 300	92 488 300

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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 17/3 - 2020

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Håkan Ax,

Lars-Olof Andersson,

Johnny Johansson,

Stig Erik Steen,

Victor Mandl,

Anders Thunström,

Monica Lindgren,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Fredrik Jeansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572831891

Dokument

Årsredovisning förminskad med datum för påskrift
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2026-03-17 08:18:54 CET (+0100) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2026-03-19 09:22:15 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ax (HA) hakan_ax@msn.com Signerade 2026-03-17 08:29:17 CET (+0100)	Jonny Johansson (JJ) iohnnjohansson1946@gmail.com Signerade 2026-03-17 08:22:15 CET (+0100)
Anders Thunström (AT) and_in_china@hotmail.com Signerade 2026-03-17 08:44:12 CET (+0100)	Lars-Olov Andersson (LA) l-o.andersson@telia.com Signerade 2026-03-17 08:52:23 CET (+0100)
Stig Erik Steen (SES) stickansteen@gmail.com Signerade 2026-03-17 10:31:01 CET (+0100)	Victor Mandl (VM) victormandl@hotmail.com Signerade 2026-03-17 10:27:28 CET (+0100)
Monica Lindgren (ML) monica.lindgren@riksbyggen.se Signerade 2026-03-17 08:23:07 CET (+0100)	Fredrik Jeanson (FJ) fredrik.jeanson@outlook.com Signerade 2026-03-17 15:49:44 CET (+0100)
Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-03-19 09:22:15 CET (+0100)	



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572831891

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 Riksbyggens Brf ASEA-stan, org.nr. 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf ASEA-stan 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Riksbyggens Brf ASEA-stan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Fredrik Jeansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572912388

Dokument

Brf ASEA-stan RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-17 15:54:31 CET (+0100) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2026-03-19 09:22:05 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Jeanson (FJ)

fredrik.jeanson@outlook.com

Signerade 2026-03-17 15:58:35 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-03-19 09:22:05 CET (+0100)

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Asea-Stan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Asea-Stan i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

