Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

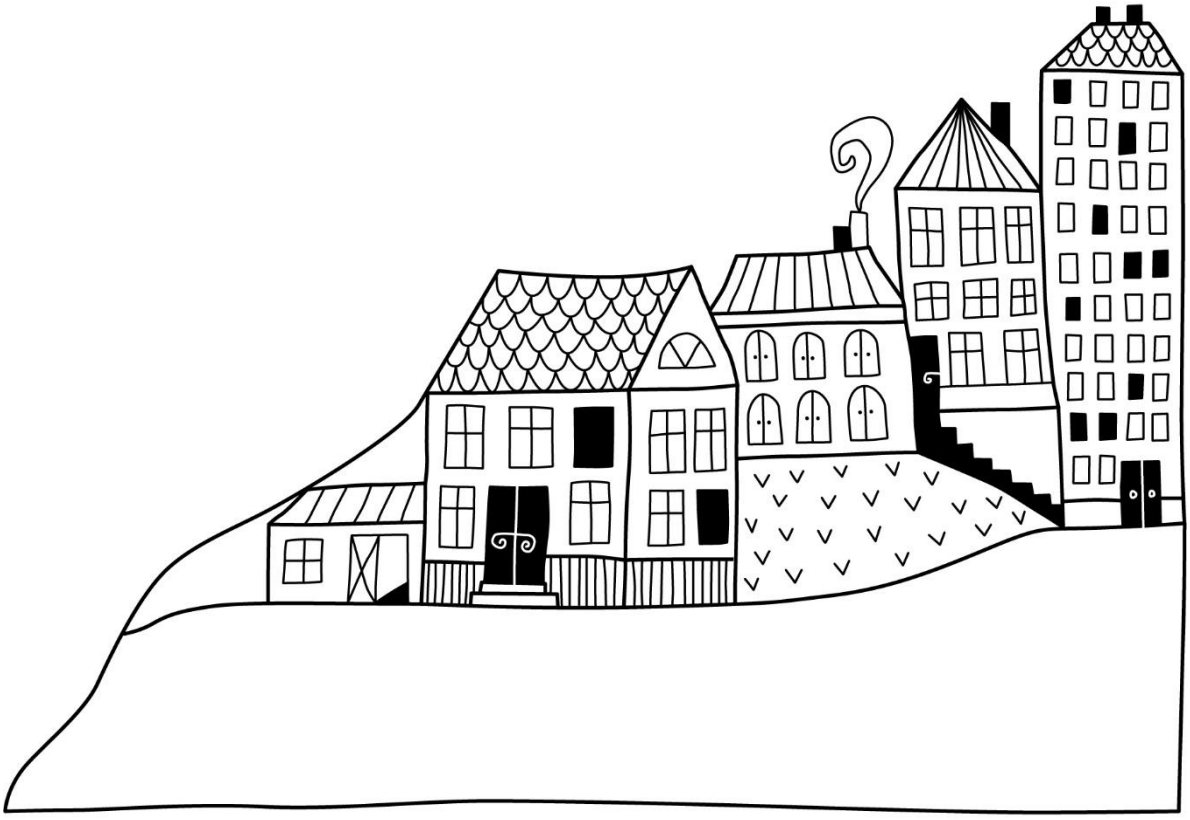
RB BRF Åstråket
Org nr: 769633-4692



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Åstråket får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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 2016-12-07. Nuvarande ekonomisk plan registrerade 2023-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-30.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, lån som villkorsändras inom ett år ska klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 87% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 927 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nattskiftet 1 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastigheternas adress är Brädgårdsgatan 5 och 7 i Eskilstuna.

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

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	16
4 rum och kök	6
Summa	**36**

Total tomtarea	1 799 m²
Total bostadsarea	2 461 m²

Årets taxeringsvärde	61 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Eskilstuna. 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 är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Eskilstuna Eskilshem GA:1, för att tillgodose föreningens behov av parkeringsplatser i garage. Det ingår fyra fastigheter i gemensamhetsanläggningen Näven 1, Näven 2, Nattskiftet 1 och Nyvaket 2. Anläggningen upplåtes i Näven 1 och Näven 2 och förvaltas av Västra Munktellstadens samfällighetsförening.

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 2 tkr och underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Förslag till reservering av underhållsfonden är för verksamhetsåret 49 tkr (20 kr/m²).
Avsättningen till underhållsfonden är i år enligt ekonomisk plan. Underhållsplanen upprättas inom de närmsta 5 åren.

Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom byggnationen av fastigheten blev klar 2023, inga större underhåll beräknas komma inom de närmsta åren. Finns även en garanti för byggnationen från och med 2023 och fem år framåt.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte ventilationsaggregat	3 797

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Tinglöv	Ordförande	2026
Sara-Maria Hägglund	Ledamot	2025
Peter Bornemar	Ledamot	2026
Oscar Strand	Ledamot	2025
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Landin	Suppleant	2026
Pontus Karlström	Suppleant	2025
Reine Magnusson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning
Carina Tuvelöv
Robert Toth

Styrelsen fick i mandat på årsstämman att under året söka efter och utse personer till posterna förtroendevald revisor och revisorssuppleant samt valberedning. Valberedningen är tillsatt fr o m 2024-06-12, resterande poster är ännu inte tillsatta.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har resterande 7 lägenheterna som ägdes av Riksbyggen sålts vidare.

Under räkenskapsåret har Riksbyggen efterskänkt 447 488 kr som återstod av en revers under byggnationen, reversen uppgift till 704 000 kr sedan har avräkningsbokslutet från 2024-01-31 om 226 552 kr minskat reversen.

Reversen avsåg kontanta medel Riksbyggen lånade till föreningen i samband med att byggnadskreditivet löstes och de 3 lånen i Handelsbanken togs. Behovet av lånet fanns för att tre lägenheter hade senarelagt tillträdesdag, hela reversen kunde dock inte lösas innan avräkningsbokslutet. Detta beror på att lånen bands i förtid, vilket medförde att räntekostnaderna samt amorteringen kom i ett tidigare skede, detta påverkade likviditeten med ca 550 tkr. Prioriteringen blev då att betala banken och leverantörerna och förlänga reversen till Riksbyggen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-08-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 051 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	2 700	1 848	0	-
Resultat efter finansiella poster	−188	−636	0	-
Soliditet %	76	76	3	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 089	745	-	-
Energikostnad kr/kvm	162	131	-	-
Sparande kr/kvm	301	55	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 326	12 388	42 529	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 326	12 388	42 529	-
Räntekänslighet %	11,3	16,6	-	-

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, så som individuell mätning av el.

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.

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med full drift av föreningen och ökad inflation. Resultat exklusive avskrivningar ligger på ca 704 tkr och kassalikviditeten har under året ökat. Föreningen har gjort ökningar samt beslutat om en ökning från och med 1:a augusti. Detta innebär att föreningen möter och klarar sina framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	98 425 000	0	0	−635 794
Disposition enl. årsstämmobeslut			−635 794	635 794
Reservering underhållsfond		49 000	−49 000	
Årets resultat				−188 458
Vid årets slut	**98 425 000**	**49 000**	**−684 794**	**−188 458**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−684 794
Årets resultat	−188 458
Summa	**−873 252**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondreservering enligt stadgar	49 000
Balanseras i ny räkning	−922 252
Summa	**- 873 252**

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

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 700 441	1 847 502
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192	10 122
Summa rörelseintäkter		**2 700 633**	**1 857 624**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−816 593	−596 063
Övriga externa kostnader	Not 5	−359 188	−256 236
Personalkostnader	Not 6	−34 590	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−926 671	−772 226
Summa rörelsekostnader		**−2 137 042**	**−1 624 525**
Rörelseresultat		**529 498**	**233 099**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	477 478	227 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 229 527	−1 096 552
Summa finansiella poster		**−752 049**	**−868 893**
Resultat efter finansiella poster		**−188 458**	**−635 794**
Årets resultat		**−188 458**	**−635 794**

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	127 327 103	128 253 774
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 327 103**	**128 253 774**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**127 327 603**	**128 253 774**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	188
Övriga fordringar	Not 13	4 358	140 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 936	159 238
Summa kortfristiga fordringar		**87 294**	**300 319**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	874 426	613 959
Summa kassa och bank		**874 426**	**613 959**
Summa omsättningstillgångar		**961 720**	**914 278**
Summa tillgångar		**128 289 323**	**129 168 052**

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 425 000	98 425 000
Fond för yttre underhåll		49 000	0
Summa bundet eget kapital		**98 474 000**	**98 425 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−684 794	0
Årets resultat		−188 458	−635 794
Summa fritt eget kapital		**−873 252**	**−635 794**
Summa eget kapital		**97 600 748**	**97 789 206**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 180 228	20 400 000
Summa långfristiga skulder		**30 180 228**	**20 400 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	153 008	10 086 244
Leverantörsskulder	Not 17	74 097	0
Övriga skulder	Not 18	0	704 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	281 242	188 602
Summa kortfristiga skulder		**508 347**	**10 978 846**
Summa eget kapital och skulder		**128 289 323**	**129 168 052**

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	563 591	233 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	926 671	772 226
	1 490 262	**1 005 325**
Erhållen ränta	31	1 107
Erlagd ränta	−1 229 527	−1 096 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**206 766**	**−90 120**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	213 025	62 569 913
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−537 263	−74 158 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−117 472**	**−11 679 082**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Andel Riksbyggen Intresseförening	−500	0
Investeringar i byggnader och mark	0	−13 637 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−500**	**−13 637 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån*	324 439	111 796
Amortering Byggnadskreditiv	0	-103 500 000
Upptagna lån	0	30 601 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	92 087 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−153 008**	**19 300 596**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	260 467	−6 015 486
Likvida medel vid årets början	613 959	6 629 445
Likvida medel vid årets slut	874 426	613 959

*Justering föregående år beror på att avräkning mellan Riksbyggen och Bostadsrättsföreningen flyttats till denna post, totalt +226 552 kr, amortering för år 2023/2024 är -114 756 kr.
För 2024/2025 har posten justerats med reversen som efterskänkts av Riksbyggen med +477 447 kr, amortering för år 2024/2025 är -153 008 kr.

Document ID 092221155557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 586 371	1 794 307
Elavgifter	92 615	38 121
Ersättning pantföreskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	21 395	14 917
Elintäkter solceller	63	159
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−2
Summa nettoomsättning	**2 700 441**	**1 847 502**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	192	10 122
Summa övriga rörelseintäkter	**192**	**10 122**

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−3 797	0
Reparationer	−2 418	−3 438
Försäkringspremier	−41 910	−33 207
Kabel- och digital-TV	−78 928	−65 770
Återbäring från Riksbyggen	900	0
Serviceavtal	−49 275	−13 525
Obligatoriska besiktningar	−5 076	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−3 975
Snö- och halkbekämpning	−36 638	−66 807
Förbrukningsinventarier	−9 068	−3 235
Vatten	−100 105	−27 228
Fastighetsel	−123 364	−121 112
Uppvärmning	−174 294	−173 800
Sophantering och återvinning	−181 971	−77 599
Förvaltningsarvode drift	−10 649	−6 367
Summa driftskostnader	**−816 593**	**−596 063**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	5 077
Förvaltningsarvode administration	−281 093	−223 519
Lokalkostnader	0	−7 000
Arvode, yrkesrevisorer	−37 500	0
Övriga förvaltningskostnader	−10 710	−800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−20 345	−16 922
Representation	0	−2 661
Kontorsmateriel	0	−3 314
Telefon och porto	−2 718	−2 095
Medlems- och föreningsavgifter	−4 100	0
Bankkostnader	−2 722	−2 271
Övriga externa kostnader	0	−2 731
Summa övriga externa kostnader	**−359 188**	**−256 236**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−28 500	0
Sociala kostnader	−6 090	0
Summa personalkostnader	**−34 590**	**0**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−926 671	−772 226
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−926 671**	**−772 226**

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 078
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	31	0
Övriga finansiella intäkter	477 447	226 553
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**477 478**	**227 659**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 229 527	−1 096 552
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 229 527**	**−1 096 552**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	111 245 000	0
Mark	17 781 000	17 781 000
	129 026 000	**17 781 000**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	111 245 000
Mark	0	0
	0	**111 245 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**129 026 000**	**129 026 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−772 226	0
	−772 226	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−926 671	−772 226
	−926 671	**−772 226**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 698 897**	**−772 226**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**127 327 103**	**128 253 774**
Varav		
Byggnader	109 546 103	110 472 774
Mark	17 781 000	17 781 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**61 200 000**	**54 800 000**
varav byggnader	*52 000 000*	*45 000 000*
varav mark	*9 200 000*	*9 800 000*

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
1 st Garantikapitalinnehav i Riksbyggen Intresseförening	500	0
Summa andra långfristiga fordringar	**500**	**0**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	188
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**188**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	3 971	0
Momsfordringar	387	5 250
Övriga kortfristiga fordringar	0	135 643
Summa övriga fordringar	**4 358**	**140 893**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	22 141	19 769
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 232	22 695
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 733	19 731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 830	97 043
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**82 936**	**159 238**

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	874 426	613 959
Summa kassa och bank	**874 426**	**613 959**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	30 333 236	30 486 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−153 008	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−10 086 244
Långfristig skuld vid årets slut	**30 180 228**	**20 400 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,52%	2026-09-30	10 200 000,00	0,00	114 756,00	10 085 244,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2028-09-30	10 200 000,00	0,00	0,00	10 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2029-09-30	10 086 244,00	0,00	38 252,00	10 047 992,00
Summa			**30 486 244,00**	**0,00**	**153 008,00**	**30 333 236,00**

*Senast kända räntesatser

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	74 097	0
Summa leverantörsskulder	**74 097**	**0**

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	0	704 000
Skuld för moms	0	0
Summa övriga skulder	**0**	**704 000**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna elkostnader	8 458	6 856
Upplupna vattenavgifter	27 525	5 733
Upplupna värmekostnader	9 398	0
Upplupna kostnader för renhållning	11 700	11 668
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 460	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 701	164 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**281 242**	**188 602**

Not 20 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	30 601 000	30 601 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 092221155557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Årsredovisningens innehåll blev klar den:
Datum: 2025-08-20 Eskilstuna

Styrelsens underskrifter
Eskilstuna, datum enligt våra elektroniska underskrifter

Göran Tinglöv	Sara-Maria Hägglund
Peter Bornemar	Oscar Strand
Johanna Dris	

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk underskrift.
Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557558856328 Signerat GT, OS, PB, SH, JD, DN

Verifikat

Document ID 09222115557558856328

Dokument

Årsredovisning 2024-2025_slutlig
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-10-03 14:11:37 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)
Färdigställt 2025-10-08 08:38:52 CEST (+0200)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)
Riksbyggen
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Göran Tinglöv (GT)
tingloev@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS GÖRAN TINGLÖV"
Signerade 2025-10-03 16:37:59 CEST (+0200)

Oscar Strand (OS)
strand.95@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR STRAND"
Signerade 2025-10-03 14:14:54 CEST (+0200)

Peter Bornemar (PB)
bornemar@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BORNEMAR"
Signerade 2025-10-03 14:19:50 CEST (+0200)

Sara-Maria Hägglund (SH)
sara.hagglund@mdu.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA-MARIA HÄGGLUND"
Signerade 2025-10-03 17:12:41 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557558856328

Johanna Dris (JD) johanna.dris@riksbyggen.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA DRIS" Signerade 2025-10-06 08:24:08 CEST (+0200)	Denice Nyström (DN) denice.nystrom@radek.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström" Signerade 2025-10-08 08:38:52 CEST (+0200)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket
Org.nr 769633-4692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

Övriga upplysningar
Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 har därmed inte utförts.

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

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

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

Document ID 09222115557558857484 Signerat DN

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Document ID 09222115557558857484 Signerat DN

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Eskilstuna Datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
auktoriserad revisor

Document ID 09222115557558857484 Signerat DN

Verifikat

Document ID 09222115557558857484

Dokument

RB Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket 240701-250630
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-10-03 14:13:37 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)
Färdigställt 2025-10-08 08:37:24 CEST (+0200)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)
Riksbyggen
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström"
Signerade 2025-10-08 08:37:24 CEST (+0200)

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

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 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.

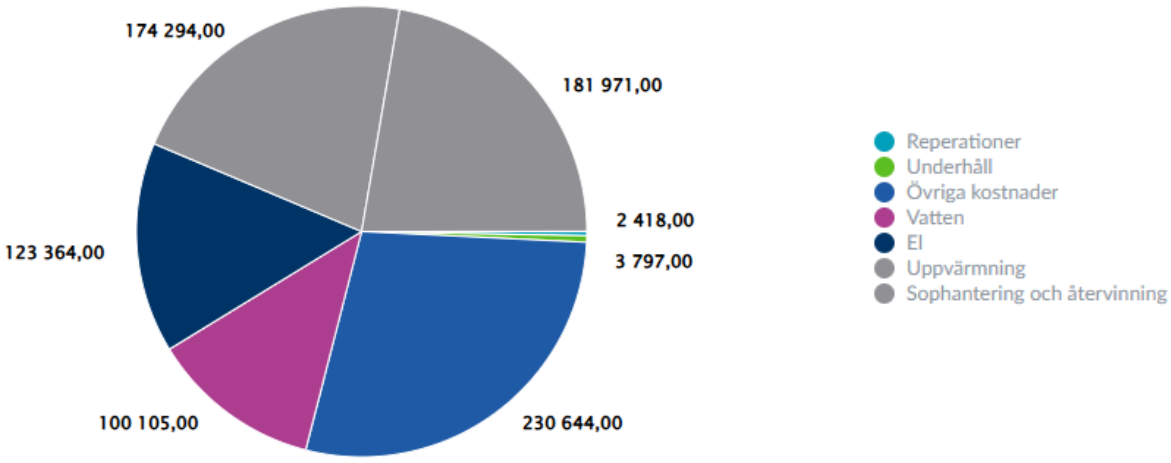
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	816 593	596 063
Övriga externa kostnader	358 189	256 236
Personalkostnader	34 590	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	926 671	772 226
Finansiella poster	752 049	868 893
Summa kostnader	**2 889 092**	**2 493 418**



Driftkostnadsfördelning



RB BRF Åstråket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Åstråket 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