

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Mäster Henrik
Org nr: 769611-9200

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Mäster Henrik får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-04 och nuvarande stadgar registrerades under 2025-08-22.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). I resultatet ingår avskrivningar med 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 530 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 312 m², vilket motsvarar 8 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 63 lägenheter varav 1 är hyresrätter samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 6 och 8 samt Mäster Danielsgatan 3 i Malmö stad. Under 2017 och 2018 har bo aren utökats för förening då råvind har sålts till några medlemmar som har utökning av lägenhetsytan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning (Varav hyreslägheten ingår)

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	20
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal hyreslokaler	7
Antal hyreslägenheter	1

Total tomtarea	1 516 m ²
Bostäder hyresrätt	44 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 248 m ²
Total bostadsarea	3 292 m ²
Total lokaler (hyresrätt)	427 m ²
Årets taxeringsvärde	69 991 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 821 000 kr



Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,75 % av föreningens nettoomsättning.
Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 830 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 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.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades senast 22 maj 2025 grundar sig på 30 år och visar på ett underhåll samt komponent på 29 mkr med en genomsnittlig kostnad på 979 tkr per år för underhåll samt komponenter. För enbart underhåll visar ett 30 årigt underhåll på 11 mkr med ett genomsnitt på 369 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt evig avsättning för enbart underhåll med 398 tkr (121 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2014
Portar och dörrar	2014
Fönster	2016
Relining stammar	2018
Relining av avlopps stammar	2018
Porttelefon	2019
Dörrar tvättstuga	2019
Fasadrenovering	2020-2021
Trapphusrenovering	2024-2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - trapphus renovering målning	664 117
Installationer trapphus renovering belysning	166 105

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Rosvall	Ordförande	2026
Mohamed Ali Hassen	Ledamot	2026
Thomas Bergh	Ledamot	2026
Kerstin Åkesson Hingström	Ledamot	2026
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Callmer	Suppleant	2026
Drew Hart-Shea	Suppleant	2026
Elisabet Helander	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Nilsson EY	Auktoriserad revisor	2026
Anna Gullström Lundberg	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk till att redovisa i K3 i enlighet med det regelverk som har kommit. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 3% avgiftshöjning av årsavgiften från januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1043 kr/m²/år.

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

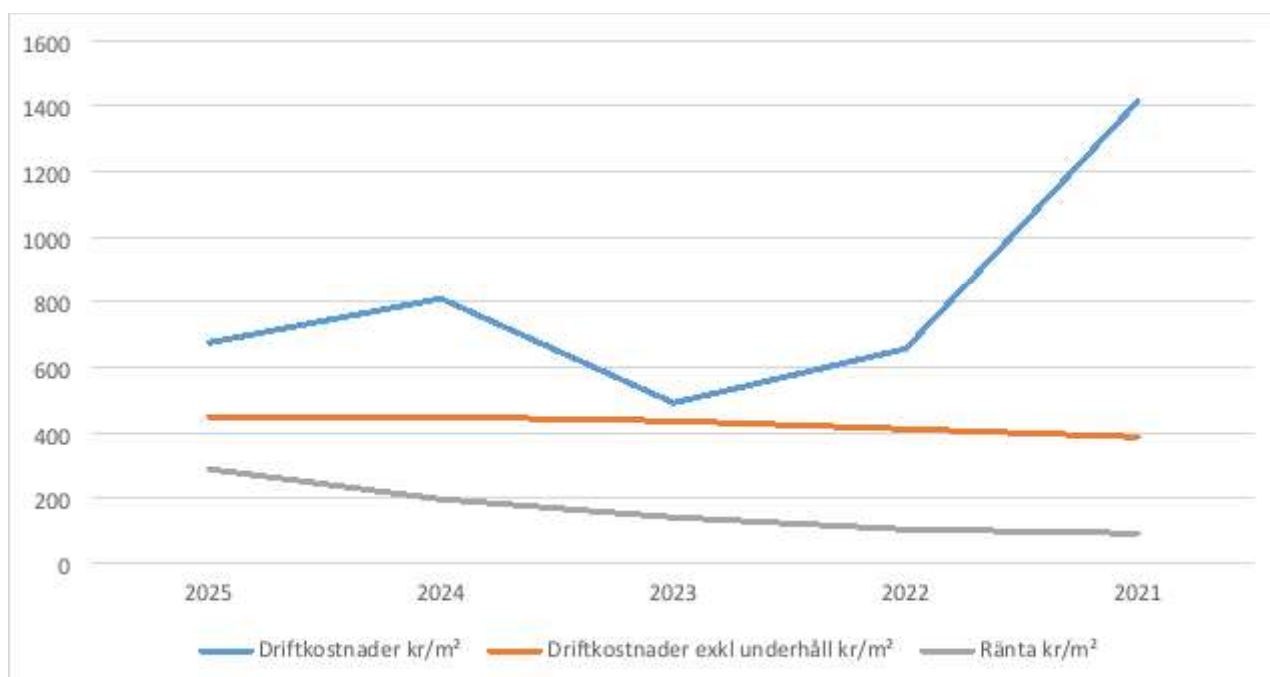
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 454	4 132	3 647	3 390	3 437
Rörelsens intäkter	4 456	4 134	3 696	3 417	3 446
Resultat efter finansiella poster*	-66	-295	569	-216	-3 034
Årets resultat	-66	-295	569	-216	-3 034
Resultat exkl avskrivningar	508	203	1 068	283	-2 529
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	110	-962	-101	-841	-3 622
Balansomslutning	51 570	52 703	53 204	51 614	52 810
Årets kassaflöde	-889	-156	1 942	-674	2 074
Soliditet %*	30	30	30	27	27
Likviditet %	64	46	33	26	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	79	79	79	78
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	1,4	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 114	1 004	894	827	828
Driftkostnader kr/kvm	671	807	487	656	1 413
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	447	445	436	409	387
Energikostnad kr/kvm*	249	236	228	202	202
Underhållsfond kr/kvm	153	269	318	55	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	107	313	314	302	294
Sparande kr/kvm*	360	418	338	324	345
Ränta kr/kvm	291	197	142	100	91
Skuldsättning kr/kvm*	9 448	9 639	9 811	9 973	10 145
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 818	11 036	11 233	11 420	11 617
Räntekänslighet %*	9,7	11,0	12,6	13,8	14,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 3% från och med 2026-01-01. Även planerade utbyggnad av vindar kommer att stärka föreningen resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 225 474	1 881 276	0	999 604	-18 247 154	-295 388
Disposition enl. årsstämmobeslut					-295 388	295 388
Reservering underhållsfond				398 000	-398 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-830 222	830 222	
Årets resultat						-65 524
Vid årets slut	31 225 474	1 881 276	0	567 382	-18 110 320	-65 524

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 542 542
Årets resultat	-65 524
Årets fondreservering enligt stadgarna	-398 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	830 222
Summa	-18 175 845

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr **-18 175 845**

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	4 454 104	4 131 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 040	2 040
Summa		4 456 144	4 133 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 494 072	-3 002 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 034	-229 532
Personalkostnader	Not 6	-118 407	-101 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 396	-498 656
Summa rörelsekostnader		-3 485 908	-3 832 852
Rörelseresultat		970 235	301 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 723	136 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 081 483	-732 493
Summa finansiella poster		-1 035 760	-596 450
Resultat efter finansiella poster		-65 524	-295 388
Årets resultat		-65 524	-295 388



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 432 703	46 993 004
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	311 123	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	270 993	374 893
Summa materiella anläggningstillgångar		47 014 819	47 367 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		47 047 209	47 405 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	9 990
Övriga fordringar	Not 15	144 527	116 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	203 475	108 425
Summa kortfristiga fordringar		348 002	234 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 174 686	5 063 228
Summa kassa och bank		4 174 686	5 063 228
Summa omsättningstillgångar		4 522 688	5 297 668
Summa tillgångar		51 569 897	52 703 073



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 106 750	33 106 750
Fond för yttre underhåll	567 382	999 604
Summa bundet eget kapital	33 674 132	34 106 354
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-18 110 320	-18 247 154
Årets resultat	-65 524	-295 388
Summa fritt eget kapital	-18 175 845	-18 542 542
Summa eget kapital	15 498 287	15 563 812
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 959 283
Summa långfristiga skulder	28 959 283	25 640 603
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 178 820
Leverantörsskulder	Not 19	211 522
Skatteskulder	Not 20	15 475
Övriga skulder	Not 21	-11 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	718 179
Summa kortfristiga skulder	7 112 327	11 498 658
Summa eget kapital och skulder	51 569 897	52 703 073



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	970 235	301 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	573 396	498 656
	1 543 631	799 718
Erhållen ränta	45 723	136 043
Erlagd ränta	-1 081 483	-732 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 871	202 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-113 562	-38 336
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-359 456	434 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 853	598 936
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-215 199	-114 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 199	-114 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-708 195	-639 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-708 195	-639 820
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-888 542	-155 784
Likvida medel vid årets början	5 063 228	5 219 012
Likvida medel vid årets slut	4 174 686	5 063 228



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.

Det är första året med K3 och att jämförelseåret inte har räknats om enligt lätttnads reglerna.

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 balkonger	Linjär	45
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	100
Byggnad värmesystem	Linjär	60
Installationer	Linjär	10
Maskiner och tekniska anläggningar, 10 år	Linjär	20

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	3 389 100	3 171 282
Hyror, bostäder	62 585	58 812
Hyror, lokaler	701 688	750 576
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-2 700
Bränsleavgifter, bostäder	7 392	7 392
Vattenavgifter	1 920	1 920
Elavgifter	153 738	0
Bredbands avgifter	65 230	78 840
Debiterad fastighetsskatt-	4 416	4 416
Övriga avgifter	306	429
Övriga ersättningar	70 436	60 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Summa nettoomsättning	4 454 104	4 131 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 040	2 040
Summa övriga rörelseintäkter	2 040	2 040

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-830 222	-1 349 523
Reparationer	-79 088	-115 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-150 522	-142 900
Försäkringspremier	-72 861	-65 054
Kabel-Tv och bredband	-138 846	-147 825
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Serviceavtal	-22 429	-22 069
Bevakningskostnader	0	-3 836
Snö- och halkbekämpning	-6 127	-6 335
Förbrukningsinventarier	0	-2 350
Vatten	-230 384	-224 398
Fastighetsel	-131 457	-108 842
Uppvärmning	-564 415	-545 206
Sophantering och återvinning	-88 256	-84 515
Förvaltningsarvode drift	-180 166	-184 237
Summa driftskostnader	-2 494 072	-3 002 843



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-164 904	-142 636
IT-kostnader	-640	-591
Arvode, yrkesrevisorer	-22 442	-22 829
Övriga förvaltningskostnader	-19 564	-26 644
Kreditupplysningar	-12 108	-5 091
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 230	-20 174
Telefon och porto	-3 449	-3 244
Tidskrifter och facklitteratur	-709	-685
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Konsultarvoden	-34 629	0
Bankkostnader	-4 628	-4 003
Övriga externa kostnader	-4 085	-988
Summa övriga externa kostnader	-300 034	-229 532

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-84 999	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 100	-943
Sociala kostnader	-28 308	-24 678
Summa personalkostnader	-118 407	-101 821

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-560 301	-261 027
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-230 643
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 117	-6 986
Avskrivning Installationer	-7 978	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-573 396	-498 656

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 751	133 708
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	585	317
Övriga ränteintäkter	1 387	2 018
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 723	136 043

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 081 483	-732 493
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 081 483	-732 493

**Fel periodiserata tidigare år där av posten ca 22 038 kr högre än vad kostnaden varit under året*

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 221 210	27 886 400
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter	0	8 757 970
Vindsbyggnad del 1	0	576 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 260 710	56 260 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 312 293	-4 783 560
Tillkommande utgifter	0	-3 877 107
Vindsombyggnad del 1	0	-115 369
	-14 312 293	-8 776 036

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-560 301	-261 027
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-211 414
Årets avskrivning Vindsombyggnad del 1	0	-19 228
	-560 301	-491 669

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 872 594	-9 267 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 432 703	41 881 314

Varav

Byggnader	27 393 203	22 841 814
Mark	19 039 500	19 039 500
Tillkommande utgifter		4 669 448
Vindsombyggnad del 1		442 243

Taxeringsvärden

Bostäder	65 800 000	42 200 000
Lokaler	4 191 000	4 104 000

Totalt taxeringsvärde

	69 991 000	46 304 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 417 000</i>	<i>26 142 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 574 000</i>	<i>20 162 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	139 718	139 718
	139 718	139 718
Årets anskaffningar		
Installationer - IMD el mätare	315 100	
	315 100	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	454 818	139 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-133 710	-126 725
	-133 710	-126 725
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 117	-6 986
Installationer IMD el mätare	-7 978	
	-13 095	-6 986
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-138 827	-133 710
Installationer - IMD el mätare	-7 978	
	-146 805	-133 710
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-146 805	-133 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 013	6 008
Varav		
Maskiner och inventarier	890	6 008
Installationer IMD el mätare	311 123	0



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	374 893	259 993
Årets anskaffning	215 200	114 900
Årets aktivering	-319 100	
Vid årets slut	270 993	374 893

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	31 500	31 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	31 500	31 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	739	9 990
Kundfordringar	-739	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9 990

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	144 526	99 951
Momsfordringar	1	16 075
Summa övriga fordringar	144 527	116 026

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 652	72 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 159	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 347	35 564
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 318	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 475	108 425

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 626 840	4 632 669
Transaktionskonto	1 547 846	430 559
Summa kassa och bank	4 174 686	5 063 228

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	35 138 103	35 846 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder samt omförhandling av skulder till kreditinstitut	-6 178 820	-10 205 695
Långfristig skuld vid årets slut	28 959 283	25 640 603

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-06-18	9 634 375,00	-9 588 750,00	45 625,00	0,00
SWEDBANK	3,82%	2026-03-25	5 705 000,00	0,00	140 000,00	5 565 000,00
SBAB	4,36%	2027-07-14	5 795 941,00	0,00	137 320,00	5 658 621,00
SWEDBANK	2,79%	2028-11-24	14 710 982,00	0,00	294 000,00	14 416 982,00
SBAB	2,83%	2029-05-11	0,00	9 588 750,00	91 250,00	9 497 500,00
Summa			35 846 298,00	0,00	708 195,00	35 138 103,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 753 820 kr samt att föreningen har valt att göra en extra amortering på 1 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 753 820 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 5 565 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	113 280	667 847
Ej reskontraförda leverantörsskulder	98 242	0
Summa leverantörsskulder	211 522	667 847

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 475	10 746
Summa skatteskulder	15 475	10 746

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	113 143	0
Mottagna depositioner	28 503	28 503
Skuld för moms	-157 399	-9 592
Clearing	4 084	0
Summa övriga skulder	-11 669	18 911



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 844	25 379
Upplupna räntekostnader	61 064	59 791
Upplupna elkostnader	36 100	11 777
Upplupna vattenavgifter	22 758	18 315
Upplupna värmekostnader	75 505	71 215
Upplupna kostnader för renhållning	4 034	5 281
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	85 436	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 438	39 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 999	249 233
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	718 179	595 459

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	38 121 000	38 121 000

Not 24 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har ett lån omförhandlats den 25 mars 2026 med ett belopp på 5 915 tkr detta då lånet löpt ut. Ny löptid är till 2027-03-11 med en ränta på 2,97%. I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06

Årsredovisningen undertecknas, se elektronisk underskrift dag

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Rosvall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Bergh,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kerstin Åkesson Hingström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mohamed Ali Hassen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Quist,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026, datum enligt elektronisk underskrift”

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Anna Gullström Lundberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577435148

Dokument

Årsredovisning - 2025 Mäster Henrik
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-05-07 08:03:49 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2026-05-08 13:06:33 CEST (+0200)

Signerare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2026-05-07 09:04:49 CEST (+0200)

Mikael Rosvall (MR)
mikael.rosvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ROSVALL"
Signerade 2026-05-07 12:47:59 CEST (+0200)

Mohamed Ali Hassen (MAH)
mohamedali_86@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mohamed Ali Hassen"
Signerade 2026-05-07 08:29:02 CEST (+0200)

Kerstin Åkesson Hingström (KÅH)
kerstin.akesson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Gunilla Åkesson"
Signerade 2026-05-07 10:28:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577435148

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2026-05-08 13:06:33 CEST (+0200)

Thomas Bergh (TB)
thomas.bergh@blavision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS BERGH"
Signerade 2026-05-07 08:27:48 CEST (+0200)

Anna Gullström Lundberg (AGL)
anna.gullstromlundberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA GULLSTRÖM LUNDBERG"
Signerade 2026-05-08 09:11:10 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 Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik, org.nr 769611-9200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mäster Henrik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Anna Gullström Lundberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577435203

Dokument

Revisionsberättelse - RBRF Mäster Henrik - RÅ 2025-12-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-07 08:05:06 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2026-05-08 13:06:05 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Mattias Nilsson (MN)

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-05-08 13:06:05 CEST (+0200)

Anna Gullström Lundberg (AGL)

anna.gullstromlundberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA GULLSTRÖM LUNDBERG"

Signerade 2026-05-08 09:14:35 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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 Mäster Henrik

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mäster Henrik 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

