

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Apelvikshöjd
Org.nr: 769602-4160



DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen Brf Apelvikhöjd vid årsstämma

Måndagen den 9 mars 2026 kl 18.00

Plats: Apelvikhöjds kyrka, Varberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning

Varberg i februari 2026

1. stämmans öppnande
2. fastställande av röstlängd
3. val av stämmoordförande
4. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
6. val av rösträknare
7. fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - Stadagebyte, beslut 2 av 2
9. framläggande av styrelsens årsredovisning
10. framläggande av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. beslut om resultatdisposition
13. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
16. beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. val av revisorer och revisorssuppleanter
19. val av valberedning och i förekommande fall övriga funktionärer
20. stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Apelvikhöjd 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. Siffror inom parentes avser jämförelseåret 2024 om inget annat framgår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 501 733 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-08. På extra föreningsstämma 2025-11-20 fattades ett första beslut om att anta Riksbyggens normalstadgar version 2023. På ordinarie årsstämma 2026-03-09 tas frågan upp om att anta de nya stadgarna efter beslut två.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat uppgår till - 7 196 tkr (- 6 778 tkr). I resultatet ingår avskrivningar med 569 tkr (548 tkr). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fasadprojektet som påbörjades under 2022 avslutades i december 2025 då samtliga fasader och ombyggnader var färdigställda. Den totala utgiften för projektet uppgår hittills till 25 095 tkr. Kvarstår 102 tkr vilka har innehållits för garantiåtgärder. Av den totala utgiften har 8 743 tkr tillgångsförts som byggnad medan resterande belopp 16 454 tkr har belastat resultatet under 2024 och 2025.

Årets resultat uppgår till -7 196 tkr (- 6 778 tkr) vilket är en resultatförsämring med 418 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 569 tkr (548 tkr). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Orsaken till det negativa resultatet är hänförligt till fasadprojektet där 8 024 tkr har belastat årets resultat och bokförts som underhållskostnad. Ökningen av övriga driftskostnader och externa kostnader uppgår till totalt 177 tkr varav 98 tkr är hänförliga till hissreparationer och uppdatering av nödtelefoner. Kostnaderna för fasadprojektet är av engångskaraktär och om resultatet justeras för dessa har föreningen ett underliggande positivt resultat uppgående till 828 tkr (1 455 tkr).

Årets kassaflöde uppgår till -4 084 tkr (-8 205 tkr). Om kassaflödet justeras för fasadprojektet uppgår årets kassaflöde till 3 940 tkr (25 tkr).

Den upprättade resultatbudgeten för år 2026 är upprättad så att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar och styrelsens målsättning är att kommande avgiftshöjningar ska täcka sparande samt allmänna kostnadsökningar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klinten 4 i Varbergs kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1997. Fastighetens adress är Släntstigen i Varberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	24
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	33
Antal p-platser	21

Total tomtarea 21 416 m²

Bostäder bostadsrätt 3 792 m²

Total bostadsarea 3 792 m²

Garagelokaler 680 m²

Total lokalarea 680 m²

Årets taxeringsvärde 75 213 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 290 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 146 tkr och planerat underhåll för 8 024 tkr. underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

För de närmaste 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 63 237 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 265 tkr (283 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 265 tkr (283 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av trapphusbelysning	2020
Byte av lås och låshus	2020
Rengöring av tak	2020
Omfogning av fönster	2021
Byte av fasadbelysning	2019
Inget utfört underhåll	2022
Inget utfört underhåll	2023
Fasadrenovering	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad, förbättring och reparationer av fasader och husgrunder	2025

Planerat underhåll	År
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2026
Lagning av vissa asfaltsytor	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Lindström	Ordförande	2026
Richard Ivansson	Vice ordförande	2027
Kerstin Fredriksson	Sekreterare	2027
Johan Forsell	Ledamot	2026
Lars Nilsson	Ledamot	2027
Lena Jinnestrand	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Larsson	Suppleant	2027
Jörgen Knuthson	Suppleant	2026
Bo Gustafsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2026
Lars Garstam	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andréasson, BoRevision AB	Extern revisor	2026
Emil Söderblom	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Kristin Olsson	Sammanställande	2026
Erland Semborn		2026
Jörgen Pejle		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fasadprojektet fortsatt med hus 4, 6 och 8. Projektet som startade 2022 avslutades i december 2025. Under året har 11 byggmöten hållits under ledning av Björn Dufva, CMC Byggadministration AB och i övrigt med deltagande från SK-Bygg och föreningens Bygg-Grupp (Richard Ivansson, Lars Nilsson och Håkan Lindström). Samtliga besiktningar har utförts av oberoende besiktningsman. Information angående projektets ekonomi se under rubriken "Allmänt om verksamheten" på sid 2.

Förvaltningsavtalet med Riksbyggen omförhandlades under året och det nya avtalet gäller t o m 2027-03-31. En del mindre avtal har tagits upp för diskussion med leverantörer och omförhandlingar pågår.

Även detta år har det varit fokus på utgiftssidan. Rutinerna för beställning av reparationer och underhåll har vidareutvecklats vilket tillsammans med ideella insatser avseende underhålls- och reparationsarbete samt trädgårdsskötsel har medfört utgiftsminskningar.

Vid en extra föreningsstämma den 20 november togs det första beslutet om införande av nya föreningsstadgar och följdes av en andra omröstning vid årsstämman den 9 mars 2026.

Projektet med investering för laddning av elbilar har fortsatt. Vid extra föreningsstämma den 20 november fattades beslut om att söka bygglov för utökad antal parkeringsplatser och därvid skapa 8 – 10 nya platser för laddning av elbilar. En eventuell investering i nya platser kommer att föreläggas medlemmarna för beslut på en föreningsstämma.

I samband med att föreningens resultatbudget fastställdes i oktober fattade styrelsen beslut om att höja avgifterna med 2 % från och med 1 januari 2026. Ökningen innebär att trots fasadrenovering och prishöjningar under perioden har avgifterna ökat med nio procentenheter under de senaste fyra åren eller 2,25 % i genomsnitt per år.

Vid budgetarbetet beslutades även att föreningens underhållsplan, som tidigare var 30-årig skulle uppdateras till en 50-årig plan.

I juni månad fattade Bokföringsnämnden beslut om att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste tillämpa redovisningsreglerna enligt det så kallade K3-regelverket. Under hösten har en projektgrupp i föreningen förberett denna förändring.

Skatteverket har meddelat att parkeringsverksamhet i bostadsrättsföreningar blir momspliktig från och med den 1 oktober 2026 vilket innebär ökade avgifter/hyror med 25 % för parkeringsplatser och garage. Till följd av detta har föreningen tvingats skriva om alla avtal med de boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningens årsavgift behövs oförändrad under år 2025.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 997 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 007	3 973	3 872	3 687	3 586
Resultat efter finansiella poster*	-7 196	-6 778	1 210	310	-24
Soliditet %*	48	59	66	39	39
Likviditet %	163	462	1 388	327	381
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	997	970	921	897
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	326	289	256	349	371
Energikostnad kr/kvm*	156	142	124	134	124
Sparande kr/kvm*	312	448	393	192	218
Räntekostnad kr/kvm	175	93	93	61	52
Skuldsättning kr/kvm*	6 607	5 225	4 713	4 761	4 822
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 792	6 162	5 558	5 615	5 686
Räntekänslighet %*	7,4	6,2	5,7	6,1	6,3
Räntekostnad %	20	11	11	7	7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal (referensvärde enligt Riksbyggen i Halland)

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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet %:

Förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, ska vara över 100% för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar. Lån som villkorsändras ingår inte i kortfristiga skulder.

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.

Driftkostnad exkl underhåll kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Räntekostnad kr/kvm:

Beräknas på räntekostnader per kvadratmeter intäktsyta.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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). Visar på hur mycket en förening måste höja årsavgifterna med om räntan stiger med en procentenhet, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Räntekostnad %:

Beräknas på räntekostnader i förhållande till nettoomsättningen. Riktvärde: <20% = välmående förening, 21 – 40% = ok om fastigheten är i gott skick, >41% = riskabel nivå, speciellt om fastigheten är gammal och/eller i dåligt skick.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under räkenskapsåret en förlust på grund av den omfattande fasadrenoveringen. Styrelsen har god kontroll över ekonomin och budgeten är upprättad så att finansieringen är långsiktig. Styrelsens målsättning är att kommande avgiftshöjningar ska täcka sparande samt allmänna kostnadsökningar för föreningens driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Ansamlad förlust	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 896 024	16 744 000	662 225	7 045 961	-6 778 149
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 778 149	6 778 149
Reservering underhållsfond			1 264 747	-1 264 747	
Ianspråktagande av underhållsfond			-662 225	662 225	
Årets resultat					-7 196 408
Vid årets slut	17 896 024	16 744 000	1 264 747	-334 710	-7 196 408

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	267 813
Årets resultat	-7 196 408
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 264 747
Årets ianspråktagande av underhållsfond	662 225
Summa	-7 531 118

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 531 118**

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	4 006 977	3 972 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 856	22 093
Summa rörelseintäkter		4 042 833	3 995 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 482 650	−9 526 126
Övriga externa kostnader	Not 5	−389 497	−377 862
Arvoden	Not 6	−105 033	−109 195
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−569 181	−547 635
Summa rörelsekostnader		−10 546 360	−10 560 819
Rörelseresultat		−6 503 528	−6 565 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	88 906	204 804
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−781 787	−417 196
Summa finansiella poster		−692 881	−212 392
Resultat efter finansiella poster		−7 196 408	−6 778 149
Årets resultat		−7 196 408	−6 778 149



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10, 22	55 573 499	51 921 484
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2 196
Pågående ombyggnation samt förskott	Not 12	0	600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		55 573 499	52 523 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	548 500	548 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		548 500	548 500
Summa anläggningstillgångar		56 121 999	53 072 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 14	4 050	0
Övriga fordringar	Not 15	10 788	12 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	152 119	151 393
Summa kortfristiga fordringar		166 957	163 691
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 324 621	7 008 800
Summa kassa och bank		1 324 621	7 008 800
Summa omsättningstillgångar		3 091 578	7 172 492
Summa tillgångar		59 213 577	60 244 671



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 896 024	17 896 024
Uppskrivningsfond	16 744 000	16 744 000
Fond för yttre underhåll	1 264 747	662 225
Summa bundet eget kapital	35 904 771	35 302 249
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-334 710	7 045 961
Årets resultat	-7 196 408	-6 778 149
Summa fritt eget kapital	-7 531 118	267 813
Summa eget kapital	28 373 654	35 570 062
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 798 750
Summa långfristiga skulder	17 798 750	17 687 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 748 750
Leverantörsskulder	9 268	67 349
Skatteskulder	4 968	8 552
Övriga skulder	Not 20	414 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	863 309
Summa kortfristiga skulder	13 041 173	6 987 109
Summa eget kapital och skulder	59 213 577	60 244 671



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-6 503 528	-6 565 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	569 181	547 635
	-5 934 347	-6 018 122
Erhållen ränta	88 617	264 063
Erlagd ränta	-658 092	-380 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 503 822	-6 134 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 976	93 762
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-141 286	364 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 648 084	-5 676 234
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 219 000	-4 219 050
Investeringar i pågående byggnation	600 000	-600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 619 000	-4 819 050
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-317 095	-9 210 000
Nyupplåning	6 500 000	11 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 182 905	2 290 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 084 179	-8 205 284
Likvida medel vid årets början	7 008 800	15 214 084
Likvida medel vid årets slut	2 924 621	7 008 800



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 samt BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	90
Ombyggnad fasader	Linjär	66
Bredband, fjärrvärme, kompost, låssystem	Linjär	15-20
Parkeringsplatser	Linjär	20
Granitstolpar	Linjär	20
Mur med spalje	Linjär	10
Eluttag till robotklippare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 780 864	3 780 864
Hyror, garage	188 157	158 628
Hyror, p-platser	53 985	37 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 191	-2 382
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 956	-21 732
Övriga ersättningar	18 118	19 791
Summa nettoomsättning	4 006 977	3 972 969

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	16 896	16 704
Övriga rörelseintäkter	360	5 389
Försäkringsersättningar	18 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 856	22 093

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-8 024 031	-8 233 306
Reparationer	-146 395	-92 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 882	-91 140
Försäkringspremier	-51 444	-49 795
Återbäring från Riksbyggen	1 200	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 688	-2 238
Serviceavtal	-9 000	-6 000
Obligatoriska besiktningar	-14 836	-14 609
Bevakningskostnader	-53 853	-63 400
Snö- och halkbekämpning	-76 140	-46 141
Ersättningar till hyresgäster	-14 042	0
Förbrukningsinventarier	-52 890	-32 020
Vatten	-263 206	-219 797
Fastighetsel	-132 613	-120 147
Uppvärmning	-301 236	-293 149
Sophantering och återvinning	-118 966	-136 227
Lokalvård	-52 181	-46 073
Utemiljö, RB	-54 098	-52 171
Utemiljö, egen regi	-20 351	-27 657
Summa driftskostnader	-9 482 650	-9 526 126

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode (ekonomisk 43%, teknisk 26%, drift, drift 28%, Verksamhetsstöd 3%)	-249 360	-254 205
IT-kostnader	0	-6 248
Arvode, yrkesrevisorer	-27 745	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-35 239	-65 527
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 468	-10 601
Representation	-20 511	0
Kontorsmateriel	-3 770	0
Telefon och porto	-495	-1 533
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-3 456
Konsultarvoden	-3 500	0
Bankkostnader	-5 203	-5 458
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 781
Övriga externa kostnader	-33 750	0
Summa övriga externa kostnader	-389 497	-377 862

Not 6 Arvoden

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-4 200
Sociala kostnader	-10 833	-14 995
Summa arvoden	-105 033	-109 195

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-526 701	-458 844
Avskrivning Markanläggningar (parkeringsplatser, mur med spalje)	-10 405	-10 405
Avskrivning Markinventarier (granitstolpar)	-18 750	-18 750
Avskrivningar Standardförbättringar (kompost, låssystem) (bredband, fjärrvärme t.o.m 2024)	-11 128	-55 245
Avskrivning Installationer (eluttag till robotklippare)	-2 196	-4 392
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-569 181	-547 635

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	88 796	204 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	179
Övriga ränteintäkter	110	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88 906	204 804

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-781 787	-417 196
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-781 787	-417 196



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 863 850	40 340 000
Mark	1 770 000	1 770 000
Standardförbättringar (bredband, fjärrvärme, kompost, låssystem)	857 294	857 294
Markanläggning (parkering, mur med spalje)	180 561	180 561
Markinventarier (granitstolpar)	375 000	375 000
	48 046 705	43 522 855
Årets anskaffningar		
Byggnader/ombyggnad fasad	4 219 000	4 523 850
	4 219 000	4 523 850
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 265 705	48 046 705
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 897 717	-11 438 874
Standardförbättringar	-725 868	-670 624
Markanläggningar	-95 636	-85 232
Markinventarier	-150 000	-131 250
	-12 869 221	-12 325 980
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-526 701	-458 844
Årets avskrivning standardförbättringar	-11 128	-55 245
Årets avskrivning markanläggningar	-10 405	-10 405
Årets avskrivning markinventarier	-18 750	-18 750
	-566 985	-543 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 436 206	-12 869 224
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 829 499	35 177 481
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	16 744 000	16 744 000
Summa uppskrivningar vid årets slut	16 744 000	16 744 000
Bokfört värde vid årets slut	55 573 499	51 921 481
Varav		
Byggnader	36 658 431	32 966 131
Mark	18 514 000	18 514 000
Standardförbättringar	120 298	131 424
Markanläggningar	74 520	84 924
Markinventarier	206 250	225 000

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	71 000 000
Lokaler	1 213 000	1 290 000
Totalt taxeringsvärde	75 213 000	72 290 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 648 000</i>	<i>53 776 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 565 000</i>	<i>18 514 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer (eluttag till robotklippare)	21 960	21 960
	21 960	21 960
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 960	21 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-19 764	-15 372
	-19 764	-15 372
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 196	-4 392
	-2 196	-4 392
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-21 960	-19 764
	-21 960	-19 764
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 196
Varav		
Installationer	0	2 196

Not 12 Pågående ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	600 000	304 800
Årets aktivering	-600 000	-304 800
Årets anskaffningar	0	600 000
Vid årets slut	0	600 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
1 097 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	548 500	548 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	548 500	548 500

Not 14 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	4 050	0
Summa kundfordringar	4 050	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 788	12 298
Summa övriga fordringar	10 788	12 298

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	289	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 303	51 444
Förutbetalda driftkostnader	19 946	24 862
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 601	69 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 980	5 463
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 119	151 393

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto i SBAB	1 600 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 600 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel*	100 579	6 097 572
Transaktionskonto	1 224 043	911 229
Summa kassa och bank	1 324 621	7 008 800

* Sparkonto i SBAB och Nordea



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 547 500	23 364 595
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-458 750	-242 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut klassificerat som kortfristig skuld	-11 290 000	-5 434 595
Långfristig skuld vid årets slut	17 798 750	17 687 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR		2025-03-31	5 434 595,00	-5 400 000,00	34 595,00	0,00
NORDEA	1,89%	2026-03-18	6 430 000,00	0,00	90 000,00	6 340 000,00
NORDEA	2,66%	2026-09-16	5 000 000,00	0,00	50 000,00	4 950 000,00
NORDEA	2,97%	2027-03-17	0,00	5 400 000,00	45 000,00	5 355 000,00
NORDEA	2,93%	2028-12-20	6 500 000,00	0,00	65 000,00	6 435 000,00
NORDEA	3,30%	2029-03-21	0,00	6 500 000,00	32 500,00	6 467 500,00
Summa			23 364 595,00	6 500 000,00	317 095,00	29 547 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 340 000 kr och 4 950 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	191 945	26 864
Medlemmarnas reparationsfonder	222 934	247 343
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 121
Clearing	0	8 704
Summa övriga skulder	414 879	284 032

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 995	19 275
Upplupna räntekostnader	164 479	40 784
Upplupna driftskostnader	6 286	3 884
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	146 006	515 354
Upplupna elkostnader	12 294	16 577
Upplupna vattenavgifter	22 285	22 367
Upplupna värmekostnader	39 713	39 393
Upplupna kostnader för renhållning	4 784	7 050
Upplupna revisionsarvoden	25 120	22 000
Upplupna styrelsearvoden	90 000	90 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 557	1 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 791	171 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	863 309	950 081

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	34 404 000	34 404 000
Varav ställt som säkerhet	32 404 000	32 404 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser	0	0
---	---	---

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2 februari 2026

Årsredovisningen undertecknas i Varberg

Håkan Lindström

Kerstin Fredriksson

Richard Ivansson

Johan Forsell

Lars Nilsson

Lena Jinnestrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Garstam
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikhöjd, org.nr. 769602-4160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikhöjd för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Apelvikhöjd för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Garstam
Av föreningen vald revisor



Underhållsplan 50 år

204047 RB BRF Apelvikshöjd

204047 RB BRF Apelvikshöjd - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2025	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:	Inkl. moms och administrativa kostnader		
HLU/VLU:	Ingen		
P/I/K/IU:	Kodstruktur - Nivå 6		
Objektnivå			

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121110 Styrdon för rör och luft, flerbostadshus	24	0	8	0	24	0	8	0	24	0	88 794	1 776
SC121141 DUC, modell mindre, byte	177	0	0	0	177	0	0	0	177	0	531 552	10 631
SC212221 Takplåt, plan/bandtäckt, målning	0	0	0	0	0	0	58	0	0	0	58 170	1 163
SC212222 Takplåt, plan/bandtäckt, byte/lagning ca 25 %	0	0	0	0	0	0	69	0	0	0	68 946	1 379
SC212414 Betongpannor, byte inkl papp och läkt	0	0	3 228	0	0	0	0	0	0	0	3 228 498	64 570
SC212981 Tvätt av tak	0	0	0	322	322	0	322	322	0	322	1 611 090	32 222
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	514	0	0	0	0	0	0	0	513 701	10 274
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	146	0	477	0	0	0	0	477	1 100 642	22 013
SC213311 Takfot, målning	48	0	15	102	48	0	116	48	0	116	493 389	9 868
SC213511 Vindskivor målning	0	0	2	0	0	0	2	0	0	2	5 016	100
SC214210 Gångbryggor	0	0	493	0	0	0	0	0	0	0	493 290	9 866
SC214310 Taksäkerhetsutrustning	0	0	206	0	0	0	0	0	0	0	205 578	4 112
SC215211 Plådetaljer, låg omfattning, målning	0	0	53	0	0	50	0	0	53	0	156 492	3 130
SC215214 Plådetaljer, låg omfattning, byte	0	0	344	0	0	57	314	0	57	287	1 059 750	21 195
SC221114 Träpanel, målning	288	0	288	0	288	288	0	288	288	0	1 727 568	34 551
SC221117 Träpanel, byte	0	0	0	0	739	0	0	0	0	0	738 558	14 771
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	683 724	13 674
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	0	0	0	611	0	0	0	0	0	0	610 986	12 220
SC221317 Putsfasad, omputsning 100%	0	0	0	0	0	0	0	604	0	0	603 922	12 078
SC221721 Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	0	0	0	330	0	0	0	0	0	0	330 410	6 608
SC221723 Sockel puts, lagning	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	23 469	469
SC221811 Fasadvätt	0	0	475	0	327	0	148	327	0	327	1 604 736	32 095
SC222123 Balkongplatta, renovering nos	14	0	0	0	0	0	14	0	0	0	27 930	559
SC2223134 Fönsterdörr trä, komplett byte	0	0	0	0	0	0	251	0	0	0	251 100	5 022
SC223215 Aluminiumklätt fönster, flet, komplett byte	0	0	0	0	0	0	2 249	0	0	0	2 249 196	44 984
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	0	0	0	0	0	0	2 431	0	0	0	2 431 296	48 626
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	967	0	0	0	966 654	19 333
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	562	0	0	0	0	561 732	11 235
SC233211 Dörrar trä, målning	0	0	0	0	4	0	4	0	4	0	12 798	256
SC233213 Dörrar trä, byte	0	38	0	0	0	0	0	38	0	0	75 060	1 501
SC233311 Garageport trä, målning	0	0	0	0	66	0	0	66	0	0	132 646	2 653
SC233313 Garageport trä, byte	0	923	0	0	0	0	0	923	0	0	1 845 180	36 904
SC291112 Fasadställning, bred	0	0	0	0	873	0	0	873	0	0	1 745 712	34 914

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC291132 Takförsställning	0	0	538	0	0	0	0	0	538	0	1 076 520	21 530
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	0	598	0	0	598	0	0	598	0	0	1 793 574	35 871
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	0	0	21	0	0	0	0	21	0	0	42 516	850
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	8	0	0	0	0	8	0	0	16 524	330
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	0	149	0	0	0	149	0	0	0	149	447 135	8 943
SC341131 Cementmosaikgolv, slipning	0	60	0	0	0	60	0	0	0	60	179 028	3 581
SC341152 Plastmatta, byte	0	0	32	0	0	0	0	32	0	0	63 744	1 275
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	24	1 134	0	0	0	0	24	0	0	1 181 250	23 625
SC343932 Låscylinder och kista, byte	0	0	418	0	0	0	0	418	0	0	835 752	16 715
SC344313 Byte duschtermostat	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6	17 415	348
SC344431 WC, byte	0	9	0	0	0	9	0	0	0	9	25 920	518
SC344441 Byte tvättställ	0	7	0	0	0	7	0	0	0	7	20 370	407
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	0	5	0	0	0	5	0	0	0	5	14 295	286
SC345191 Byte av kompaktkök (trinett)	0	24	0	0	0	24	0	0	0	24	70 875	1 418
SC346121 Rum 10-20 m2, helmålning	0	13	0	0	0	13	0	0	0	13	40 014	800
SC346220 Våtrum 3-5 m2	0	5	0	0	0	5	0	0	0	5	16 200	324
SC411411 Byte dräneringsrör	0	0	0	0	0	0	0	525	0	0	524 880	10 498
SC416111 Byte värmekulvert, flerrörs	0	0	0	3 834	0	0	0	0	0	0	3 834 000	76 680
SC421315 Byte cirkulationspump vatten, ca 0,5 kW,	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	60 750	1 215
SC421411 Byte tappvattenledningar	0	0	0	0	5 080	0	0	0	0	0	5 080 320	101 606
SC431331 Relining avloppssystem	0	0	0	0	5 612	0	0	0	0	0	5 611 680	112 234
SC462222 Värmepump, fränluft ca 30kW, byte	0	115	0	0	0	115	0	0	115	0	344 250	6 885
SC462412 Byte värmeväxlare, ca 150 kW,	0	0	0	138	0	0	0	0	138	0	275 400	5 508
SC462911 Ackumulatortank, < 300 liter, byte	0	0	46	0	0	0	46	0	0	0	92 340	1 847
SC463122 Termostatventiler, byte	0	0	0	356	0	0	0	0	356	0	712 956	14 259
SC463240 Reglerventiler VS	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	6 615	132
SC463312 Cirkulationspump värme, ca 0,5 kW - Byte	0	0	36	0	0	0	36	0	0	0	72 900	1 458
SC463611 Shuntgrupper, DN 20-25, byte	0	0	32	0	0	0	32	0	0	0	64 260	1 285
SC463911 Injustering värmesystem	0	0	0	87	0	0	0	0	87	0	174 960	3 499
SC471200 Fläktaggregat	0	0	0	648	0	0	0	0	648	0	1 296 000	25 920
SC471312 Byte takfläkt ca 0,5 m3/s,	16	0	0	16	0	0	16	0	0	16	63 988	1 280
SC471331 Radialfläktar, diameter 250mm, byte	241	0	0	0	241	0	0	0	241	0	721 710	14 434
SC513133 Byte fastighetscentral 80A	0	0	43	0	0	0	0	0	43	0	85 752	1 715
SC513211 Byte av stigafedningar från källare upp till lägenheter	0	0	0	0	0	522	0	0	0	0	521 640	10 433
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	269	0	0	0	269	0	0	537 174	10 743
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	0	33	0	0	85	0	0	33	0	0	149 594	2 992
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	507	0	0	0	0	0	507	0	0	1 014 552	20 291
SC521261 Exteriorbelysning på vägg/tak, byte	0	102	0	0	102	0	0	102	0	0	305 532	6 111
SC682112 Passersystem, byte	0	0	200	0	0	0	0	0	200	0	400 140	8 003
SC711122 Renovering hydraulhiss	1 191	0	0	0	0	0	1 191	0	0	0	2 381 400	47 628
SC711124 Komplet byte hydraulhiss	0	0	0	0	0	0	3 810	0	0	0	3 810 240	76 205
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	41	41	0	41	41	41	41	41	0	41	327 624	6 552
SD311111 Asfaltsyta, lagning ca 5%	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	21 624	432
SD311113 Asfaltyta, omläggning 100%	0	526	0	0	0	0	0	526	0	0	1 052 514	21 050
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	0	0	12	0	12	12	0	12	12	61 625	1 233
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	46	0	0	46	0	0	46	0	138 915	2 778
SD431111 Byte belysningsstolpe	0	330	0	0	0	0	0	330	0	0	660 554	13 211
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	0	0	0	183	0	0	183	0	0	183	547 722	10 954

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar	16	25	16	25	16	25	16	25	16	25	205 025	4 101
Summa:	2 062	3 537	8 375	7 693	15 120	1 994	12 373	6 947	3 046	2 090	63 237 353	1 264 747

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

RB BRF Apelvikhöjd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Apelvikhöjd 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

