

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Kummeln

Org nr: 769617-7232



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Kummeln

Tid: **Tisdagen 10 juni 2025 kl 18.00**

Lokal: **Residens Mälaren, lokalerna bredvid Ankaruddens Restaurang,  
Lillåudden**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorerernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  1. Motion gällande uppgradering av laddplatser.
  2. Motion gällande gemensamma städ/ordningsdagar.
  3. Motion gällande årsmöten ska hållas som hybridmöten.
  4. Motion gällande information till medlemmarna vad styrelsen jobbar med.
  5. Motion gällande introduktionsplan för nya medlemmar.
- t) Stämmans avslutande.

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

## Motion till årsmöte 2025 Brf Kummeln

Se över möjligheten att börja att uppgradera laddplatser.

Med allt ökande användning av elbilar så är laddplatserna idag på gränsen till vad som är praktiskt möjligt för vad de kan användas till. 3,7kW är anpassat för hybridbilar och nu är rena elbilar mer vanligt förekommande. Jag har frågat tidigare om detta och fått till svar att man ska stå länge och ladda. Att fylla batteriet på en elbil tar 22h på en bil med ett batteri på 80kWh om det är tomt, detta om inte lastbalanseringen slår i och stryper ner effekten.

Jag har också frågat om vilket elavtal som föreningen har, detta gjordes på senaste årsmötet, och fick då ett otroligt konstigt svar att det är fast pris på 1,5kr/kWh som vi som medlemmar betalar, men fick aldrig klarhet i vad det är för avtal som föreningen har, annat än att det är ett "bra" avtal. Om man skulle höja effekten i laddarna och då med fördel ladda under nätterna då de flesta bilar är hemma så kan man sänka priset per köpt kWh då elpriset på nätterna är generellt mycket lägre än på dagarna, vilket skulle gynna alla föreningens medlemmar genom ett lägre pris per kWh då en ökad förbrukning där priset är lågt sänker det totala priset per kWh.

- Önskar att styrelsen ser över möjligheter för att börja eller fullt bygga ut laddplatser till 3-fas eller 1-fas med 32A säkring.

Motion till årsmöte 2025 Brf Kummeln

Införa gemensamma städ/ordningsdagar 2 st per år.

- På dessa dagar städa igenom cykelförråden som inte ser allt för bra ut
- Städa och göra i ordning uteplatsen för sommar/vinter.
- Behöver det rustas/städas något i gemensamhetsutrymmen så är det en bra tid
- Finns mycket som kan göras en sån dag.
- Stärka gemenskapen i föreningen
- Göra saker som annars skulle leda till en extra kostnad för medlemmarna i form av ökade månadsavgifter.

Motion till årsmöte 2025 Brf Kummeln

Önskar att samtliga årsmöten (ordinarie som extra) hålls som hybridmöten, detta för att skapa en större möjlighet för fler att delta i dessa möten.

- Då uppslutningen varit väldigt låg så behöver en förändring till. Detta är ett kostnadseffektivt sätt som ökar möjligheten att delta på dessa möten för samtliga medlemmar.
- Använd föreningens lokal för årsmöten. Det extra årsmötet 2024 hade fler deltagare än det ordinarie 2024, och då var det bara en punkt som skulle avhandlas och den hade redan antagits vid det första årsmötet.

Motion till årsmöte 2025 Brf Kummeln

Önskar att styrelsen tar fram en plan för att informera medlemmarna i föreningen om vad styrelsen jobbar med, information om nytillkomna medlemmar osv.

Förslag på aktiviteter:

- Information till befintliga medlemmar om att det kommer nya medlemmar till föreningen.
- Kvartalsbrev, vad jobbar styrelsen med.

Motion till årsmöte 2025 Brf Kummeln

Önskar att styrelsen tar fram en introduktionsplan för nya medlemmar så de känner sig välkomna i föreningen. Förslag på aktiviteter som behöver finnas med:

- Visa vart finns saker i föreningen (förråd, cykelförråd, gemensamhetslokaler, hur ser dessa ut)
- Vad gäller på innergården, blomlådor, grill, vattenslangar osv

# Motioner till Kummelns föreningsstämma 2025

## Motion 1 – Laddplatser

Motion inlämnad av Patrik Söderberg lgh 2102, se separat bilaga.

### Svar på Motion 1

Styrelsen föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

Motionären önskar att föreningens laddinfrastruktur uppgraderas från nuvarande individuell effekt per laddare på 3,7 kW till 11 kW. Anläggningen är dimensionerad för fordon som i genomsnitt används för 40-50 km körsträcka per dygn helt i enlighet med det ursprungliga stämmobeslutet att installera laddboxar för laddning av elbilar/laddhybrider. Föreningen lastbalanserar dessutom tillgänglig effekt så att de effektagifter som debiteras av elnätsägaren inte skall eskalera till en alltför hög nivå. Ett ökat effektuttag höjer även priset på vår hushållsel. De som använder sin bil i tjänsten/har tjänstebil och har långa dagliga körsträckor bör primärt avtala med sin arbetsgivare hur laddning av leasingbilen skall hanteras.

Föreningen har ett elavtal med Luleå Energi, AktivEl, som förhandlats fram av Riksbyggen. Den som är intresserad att läsa mer om avtalet hänvisas till Luleå Energis hemsida. Vi har under de senaste åren haft en total kostnad på ca 1,50 kr/kWh (energipris samt nät- och effektagift). Avtalet ger ett konstant pris per kWh och priset varierar normalt sett inte över dygnet.

Motionären föreslår att föreningen skall nyttja ett lägre elpris under natten. Detta är inte möjligt med nuvarande elavtal. Föreningens system för debiteringsmätning har heller inte någon funktion för hantering och debitering av ett differentierat elpris över dygnet.

En eventuell utbyggnad till 3-fasmatning av laddboxarna kommer fullt ut att behöva finansieras av de som hyr parkering/garageplats genom höjda hyror.

## Motion 2 – Gemensamhetsdagar

Motion inlämnad av Patrik Söderberg lgh 2102, se separat bilaga.

### Svar på Motion 2

Styrelsen föreslår att motionen bifalles och att en trivselgrupp utses bland de boende och som får ansvar för att hantera gemensamma städ- och ordningsdagar.

## Motion 3 – Hybridmöten

Motion inlämnad av Patrik Söderberg lgh 2102, se separat bilaga.

### Svar på Motion 3

Styrelsen föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

Styrelsen anser att fysiska möten är att föredra. Föreningen har heller inte tillgång till de tekniska lösningar som krävs för att hantera hybridmöten.

#### Motion 4 – Information till medlemmar

Motion inlämnad av Patrik Söderberg lgh 2102, se separat bilaga.

#### Svar på Motion 4

Styrelsen föreslår att motionen bifalles.

Information kommer att fortsatt ges via Mitt Riksbyggen. Styrelsen har p g a integritetsskäl inte möjlighet att informera om vem som flyttar in.

#### Motion 5 – Välkomnande av nya medlemmar

Motion inlämnad av Patrik Söderberg lgh 2102, se separat bilaga.

#### Svar på Motion 5

Styrelsen föreslår att motionen bifalles.

Information till nyinflyttade har redan hanterats. Informationsblad är framtaget.

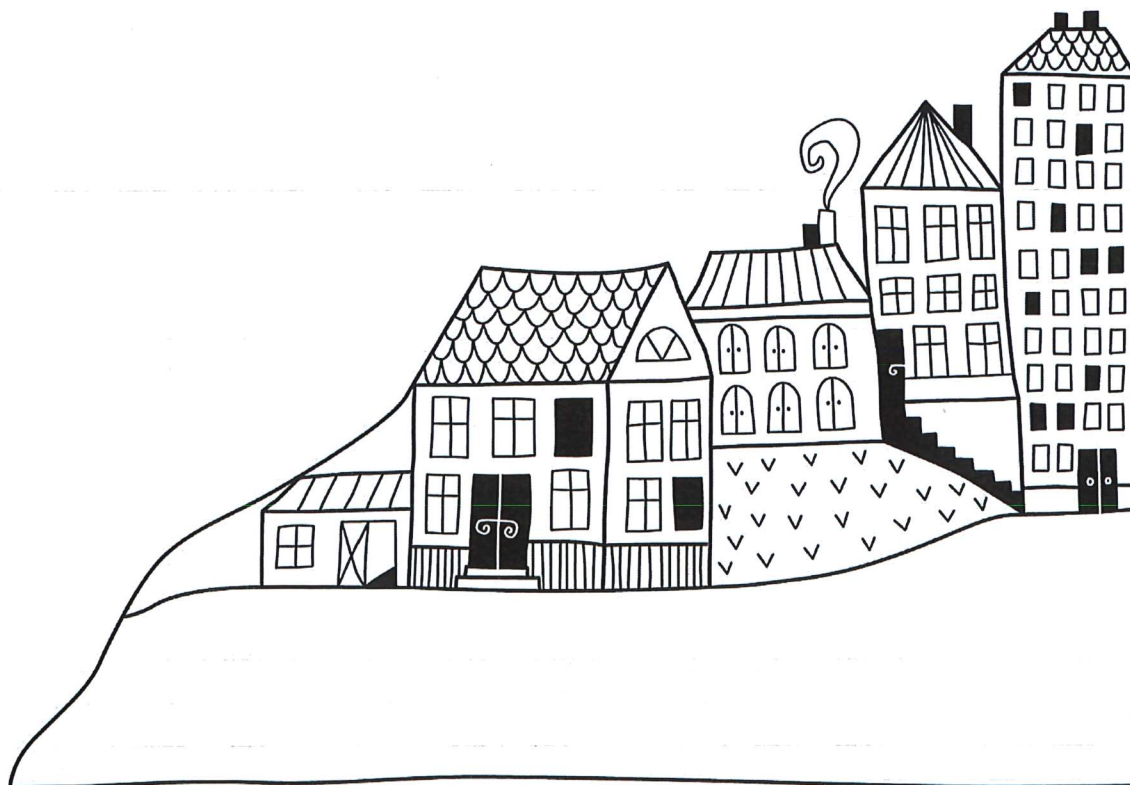
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kummeln får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Det beror framför allt på ökade räntekostnader. Förutsatt samma räntenivå som idag kommer årsavgifterna behöva höjas.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 347 % till 428 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 1 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2016. Fastigheternas adress är Verksgatan 15-19 och Lillåuddsallén 5 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	18	13	36

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	21	9

TC

Total bostadsarea	3 574 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	132 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 132 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	119 475 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 475 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och drift.
MälarEnergi	Uppvärmning och elnät och stadsnät
Luleå Energi	Elhandel
VafabMiljö	Renhållning
Bahnhof AB o Telia	IP-tv och datakommunikation

Föreningen har ingått ett servitutsavtal som härskande fastighet med brf Sjökortet, Kummeln 2. Avtalet gäller användning av brf Sjökortets väg för åtkomst till garageinfarten.

#### 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 116 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan ska användas 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till 25 278 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 843 tkr (236 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 605 tkr (169 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Installationer; montering ny linjeskapare i hissar	33 750
Huskropp utvändigt; kontroll värmekablar i stuprör och hängrännor	29 904

π

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mikael Blomqvist	Ordförande	2026
Niklas Olsson	Vice Ordförande	2025
Mikaela Pahlman	Ledamot	2025
Mats Gullbäck	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ali Delkhosh	Suppleant	2025
Farzad Khan Bolouki	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB	Revisionsbolag	2025
Maria Boman	Förtroendevald revisor	2025

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Söderberg	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

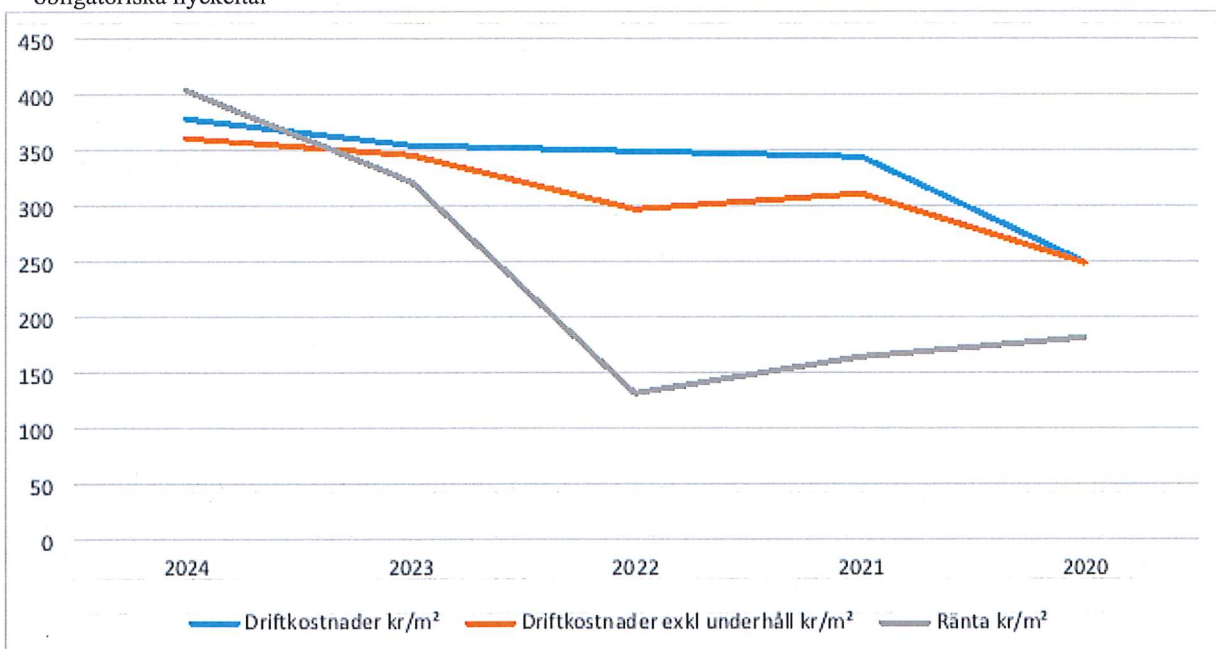
π

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 427	3 145	2 916	2 841	2 729
Rörelsens intäkter	3 428	3 272	2 918	2 879	2 762
Resultat efter finansiella poster*	-1 071	-840	-573	-695	-549
Årets resultat	-1 071	-840	-573	-695	-549
Resultat exkl avskrivningar	180	411	633	511	657
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-425	-194	101	-33	368
Balansomslutning	161 441	162 991	163 798	164 299	164 919
Årets kassaflöde	-332	458	448	547	673
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Likviditet %	428	347	367	450	416
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	76	78	79	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	761	695	637	639	625
Driftkostnader kr/kvm	377	353	349	343	247
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	345	297	309	247
Energikostnad kr/kvm*	208	196	173	163	143
Underhållsfond kr/kvm	818	672	517	425	312
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	163	144	147	78
Sparande kr/kvm*	66	120	222	171	177
Ränta kr/kvm	402	320	131	164	180
Skuldsättning kr/kvm*	12 844	12 887	12 930	12 952	12 952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 318	13 363	13 408	13 430	13 430
Räntekänslighet %*	17,5	19,2	21,0	21,0	21,5

\* obligatoriska nyckeltal



π

## 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.

## Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på ökade räntekostnader och höga avskrivningar. Förutsatt samma räntenivå som idag så kommer avgifterna behöva höjas för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer ränteläget kontinuerligt.

π

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	119 000 000	2 489 381	-6 564 152	-840 213
Disposition enl. årsstämmobeslut			-840 213	840 213
Reservering underhållsfond		605 000	-605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 654	63 654	
Årets resultat				-1 071 318
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 000 000</b>	<b>3 030 727</b>	<b>-7 945 711</b>	<b>-1 071 318</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 404 365
Årets resultat	-1 071 318
Årets fondreservering enligt stadgarna	-605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 654
<b>Summa</b>	<b>-9 017 029</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 9 017 029

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

*π*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 427 527	3 153 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	118 349
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 427 647</b>	<b>3 272 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 398 669	-1 306 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 488	-389 719
Personalkostnader	Not 6	-70 516	-45 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 329	-1 251 329
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 093 002</b>	<b>-2 993 351</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>334 645</b>	<b>278 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 311	65 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 492 274	-1 185 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 405 963</b>	<b>-1 118 862</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 071 318</b>	<b>-840 213</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 071 318</b>	<b>-840 213</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	157 160 230	158 411 559
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 160 230</b>	<b>158 411 559</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 214 230</b>	<b>158 465 559</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	56 571	52 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	186 712	157 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>243 283</b>	<b>210 023</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 983 497	4 315 517
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 983 497</b>	<b>4 315 517</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 226 779</b>	<b>4 525 540</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>161 441 009</b>	<b>162 991 099</b>

TL

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	119 000 000	119 000 000
Fond för yttre underhåll	3 030 727	2 489 381
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>122 030 727</b>	<b>121 489 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-7 945 711	-6 564 152
Årets resultat	-1 071 318	-840 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 017 029</b>	<b>-7 404 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>113 013 698</b>	<b>114 085 016</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 600 000
Leverantörsskulder	Not 17	83 693
Skatteskulder	Not 18	49 500
Övriga skulder	Not 19	114 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	579 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>32 427 312</b>	<b>32 906 083</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>161 441 009</b>	<b>162 991 099</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	334 645	278 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 251 329	1 251 329
	<b>1 585 974</b>	<b>1 529 978</b>
Erhållen ränta	74 213	66 580
Erlagd ränta	-1 566 097	-958 584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>94 091</b>	<b>637 974</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 163	13 539
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-244 948	-33 341
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-172 021</b>	<b>618 173</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i laddstolpar	0	-228 680
Investeringar i pågående byggnation		228 680
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-332 021	458 173
Likvida medel vid årets början	4 315 517	3 857 344
Likvida medel vid årets slut	3 983 497	4 315 517
Kassa och Bank BR	3 983 497	4 315 517



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 510 340	2 282 136
Hyror, lokaler	379 500	356 280
Hyror, garage	221 375	220 500
Hyror, p-platser	59 400	59 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-875	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 750	-550
Vattenavgifter	47 790	47 466
Elavgifter	161 612	153 539
Debiterad fastighetsskatt-	13 800	13 800
Övriga ersättningar	37 338	21 077
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 427 527</b>	<b>3 153 651</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	117 989
Övriga rörelseintäkter	120	360
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>120</b>	<b>118 349</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-63 654	-32 495
Reparationer	-116 129	-83 762
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 750	-35 490
Arrendeavgifter	-7 258	-7 477
Försäkringspremier	-63 962	-53 751
Kabel- och digital-TV	-129 438	-124 276
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Serviceavtal	-22 770	-21 524
Obligatoriska besiktningar	-50 119	-40 579
Snö- och halkbekämpning	-63 808	-96 054
Förbrukningsinventarier	-2 103	-2 363
Vatten	-91 008	-74 021
Fastighetsel	-402 708	-402 553
Uppvärmning	-277 684	-249 915
Sophantering och återvinning	-59 480	-74 281
Förvaltningsarvode drift	-24 197	-11 509
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 398 669</b>	<b>-1 306 451</b>

π

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-311 250	-330 126
Lokalkostnader	0	-3 125
IT-kostnader	-11 730	-15 896
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 716	-11 844
Kreditupplysningar	0	-1 799
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 451	-6 563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 209	-2 987
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-372 488</b>	<b>-389 719</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvodet	-51 875	-37 975
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 725	3 328
Sociala kostnader	-16 916	-11 205
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 516</b>	<b>-45 852</b>

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 736	-45 736
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 251 329</b>	<b>-1 251 329</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 080
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 080</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	86 306	65 396
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	83
Övriga ränteintäkter	5	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>86 311</b>	<b>65 500</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 491 331	-1 185 277
Övriga räntekostnader	-943	-165
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 492 274</b>	<b>-1 185 442</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	144 671 193	144 671 193
Mark	22 000 000	22 000 000
Laddstolpar	228 680	0
	<b>166 899 873</b>	<b>166 671 193</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	0	228 680
	<b>0</b>	<b>228 680</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>166 899 873</b>	<b>166 899 873</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-8 442 578	-7 236 984
Laddstolpar	-45 736	0
	<b>-8 488 314</b>	<b>-7 236 984</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 205 593	-1 205 593
Årets avskrivning laddstolpar	-45 736	-45 736
	<b>-1 251 329</b>	<b>-1 251 329</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 739 643</b>	<b>-8 488 313</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	135 023 022	136 228 615
Mark	22 000 000	22 000 000
Laddstolpar	137 208	182 944

**Taxeringsvärden**

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	2 475 000	2 475 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>119 475 000</b>	<b>119 475 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>88 081 000</i>	<i>88 081 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 394 000</i>	<i>31 394 000</i>

TC

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	54 000	54 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	702	390
Andra kortfristiga fordringar	55 869	52 230
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56 571</b>	<b>52 620</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 097	0
Förutbetalda försäkringspremier	71 638	63 962
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 872	77 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 612	9 612
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 493	6 016
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>186 712</b>	<b>157 403</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 500 000	0
Transaktionskonto	1 483 497	4 315 517
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 983 497</b>	<b>4 315 517</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	47 600 000	47 760 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 440 000	-31 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,31%	2025-01-29	15 760 000,00	0,00	160 000,00	15 600 000,00
NORDEA	3,31%	2025-01-29	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
NORDEA	0,95%	2026-04-15	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>47 760 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>47 600 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



**Not 17 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	83 693	172 681
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>83 693</b>	<b>172 681</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	49 500	49 500
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 500</b>	<b>49 500</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	100 000	100 000
Skuld för moms	14 900	12 203
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>114 900</b>	<b>112 203</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 735	20 317
Upplupna räntekostnader	211 704	285 527
Upplupna driftskostnader	14 332	42 246
Upplupna elkostnader	38 738	41 091
Upplupna vattenavgifter	7 853	6 468
Upplupna värmekostnader	31 905	37 815
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	62 450	67 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 477
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 501	288 033
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>579 219</b>	<b>811 699</b>

**Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2025-04-14  
Ort och datum



Mikael Blomqvist



Niklas Olsson



Mikaela Pahlman

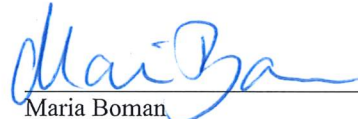


Mats Gullbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-17



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



Maria Boman  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Kummeln, org.nr. 769617-7232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Kummeln för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Kummeln för räkenskapsåret 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Örebro den 17/4-2025



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Maria Boman  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 planliga 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 Kummeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kummeln i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

