

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Björken  
Org nr: 725000-3550

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter .....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Björken får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-  
12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 909 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björken 24 i Norrköpings Kommun med därpå uppförda byggnader med 144 st lägenheter samt 8 lokaler och förråd. Byggnaderna är uppförda 1947, 1974-1976. Fastighetens adress är Bråddgatan 22, 26, 28 samt Slottsgatan 121-123 och 125-131 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
10	72	40	14	7	1	144

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
18	101

Total bostadsarea 10 397 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 756 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 181 245 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 167 496 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Broadway	223	2029-04-30
Coop	800	2029-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	HSB
Hisservice	ALT Hiss Norrköping AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Kabel-TV	Telenor
Inre skötsel	TJ's Bygg AB

**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 1 957 tkr och planerat underhåll för 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov de närmaste 10 åren om 82 595 tkr. Avsättning till underhållsfond har under året skett med 259 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Bostäder totalrenovering lgh 136	2021	Kostnad 108 tkr
Gemensamma utrymmen	2021	Kostnad 103 tkr
Installationer	2021	Kostnad 1 309 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 47 tkr
Markytor (plattläggning)	2021	Kostnad 41 tkr
Bostäder, renovering lgh 136	2022	Kostnad 640 tkr
Nya entrépartier Bråddgatan 22 & 28	2022	Kostnad 211 tkr
Tvättmaskin och torktumlare	2022	Kostnad 59 tkr
Installationer, skalskydd	2022	Kostnad 400 tkr
Relining	2022	Kostnad 187 tkr
Byte expansionskärl	2022	Kostnad 71 tkr
Byte garageport	2022	Kostnad 81 tkr
Montering dörrautomatik källare	2023	Kostnad 26 tkr
Porttelefon	2023	Kostnad 237 tkr
Avloppsledningar & golvbrunn	2023	Kostnad 65 tkr
Modernisering hissar	2023	Kostnad 908 tkr
Byte styrdator hiss	2023	Kostnad 44 tkr
Avloppspump garage	2023	Kostnad 165 tkr
Entré Coop	2024	Kostnad 45 tkr
Belysning	2024	Kostnad 400 tkr
Golvrenovering	2024	Kostnad 94 tkr
Torktumlare & tvättmaskin	2024	Kostnad 100 tkr
Säkerhetsdörr	2024	Kostnad 30 tkr
Hissar	2024	Kostnad 1 187 tkr
Tvillingpump vvc	2024	Kostnad 114 tkr

**Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte expansionskärl UC	104 162
Tak	113 338
Hissar (inkl bidrag)	1 075 032
Belysning	402 749

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Budgeterad kostnad</b>
Enligt underhållsplan	2026	Budgeterad kostnad 379 tkr

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Lagerqvist	Ordförande	2027
Lars Gunnarsson	Sekreterare	2027
Stefan Petersson	Ledamot	2026
Daniel Edman	Ledamot	2026
Kjell Ottosson	Ledamot Riksbyggen	

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Hedkrok	Suppleant	2027
Lena Nilsson	Suppleant	2026
Mimi Stanojevic	Suppleant	2027

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Annika Langström	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Simo Trkulja

### Valberedning

Catrin Welin  
Liljana Joncevska

sammankallande

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat utredning gällande stambyte samt hanterat skadorna efter en brand i fastigheten. Föreningen har också bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.

Under 2025 ansökte och mottog även föreningen återbetalning av moms på totalt 287 443 kr till följd av nytt beräkningssätt för moms på fastighetsgemensamma kostnader.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 201 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 15% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 504 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	9 027	8 434	8 221	7 799	7 734
Resultat efter finansiella poster*	2 282	-406	-237	2 180	-213
Soliditet %*	55	50	49	48	43
Likviditet %	66	150	175	192	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	69	76	78	58	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	709	655	635	600	599
Driftkostnader kr/kvm	500	596	551	537	532
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	446	441	412	412
Energikostnad kr/kvm*	199	215	240	223	206
Sparande kr/kvm*	266	173	143	342	157
Ränta kr/kvm	16	17	18	21	34
Skuldsättning kr/kvm*	914	991	1 058	1 125	1 188
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 156	1 254	1 339	1 423	1 504
Räntekänslighet %*	1,6	1,9	2,1	2,4	2,5

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Här ingår medlemmarnas andel förbrukad el då föreningen debiterar el med IMD.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 552 424	14 711 946	-8 224 666	-405 901
Disposition enl. årsstämmobeslut			-405 901	405 901
Reservering underhållsfond		259 000	-259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-217 500	217 500	
Årets resultat				2 282 388
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 552 424</b>	<b>14 753 446</b>	<b>-8 672 067</b>	<b>2 282 388</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 630 567
Årets resultat	2 282 388
Årets fondreservering enligt stadgarna	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	217 500
<b>Summa</b>	<b>-6 389 679</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 389 679**

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

### Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningen ser över avgiftsnivån och sitt sparande för att säkerställa framtida finansiering.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 026 984	8 434 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 730 179	553 288
<b>Summa</b>		<b>10 757 163</b>	<b>8 987 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 573 157	-7 836 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 288	-533 764
Personalkostnader	Not 6	-167 987	-157 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-909 390	-706 884
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-91 337	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 312 158</b>	<b>-9 234 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 445 004</b>	<b>-247 290</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 305	67 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-205 921	-225 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 616</b>	<b>-158 612</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 282 388</b>	<b>-405 901</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 282 388</b>	<b>-405 901</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 282 388</b>	<b>-405 901</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 582 768	22 891 041
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 201 835	2 416 507
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 784 603</b>	<b>25 307 548</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	216 000	216 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 000</b>	<b>216 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 000 603</b>	<b>25 523 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 496	9 859
Övriga fordringar		841 959	546 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	585 362	446 593
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 430 817</b>	<b>1 003 143</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 552 933	2 790 647
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 552 933</b>	<b>2 790 647</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 983 750</b>	<b>3 793 789</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 984 353</b>	<b>29 317 338</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 552 424	8 552 424
Fond för yttre underhåll		14 753 446	14 711 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 305 870</b>	<b>23 264 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 672 067	-8 224 666
Årets resultat		2 282 388	-405 901
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 389 679</b>	<b>-8 630 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 916 191</b>	<b>14 633 803</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 465 095	12 157 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 465 095</b>	<b>12 157 529</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 550 800	880 000
Leverantörsskulder		558 307	369 306
Skatteskulder		42 020	37 078
Övriga skulder	Not 16	134 931	14 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 317 009	1 225 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 603 067</b>	<b>2 526 006</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 984 353</b>	<b>29 317 338</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 445 004	-247 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	909 390	706 884
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	91 337	
	<b>3 445 731</b>	<b>459 594</b>
Erhållen ränta	37 758	67 053
Erlagd ränta	-206 649	-226 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 276 840</b>	<b>300 255</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-422 128	6 818
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	406 989	-116 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 261 701</b>	<b>190 965</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-1 477 781	0
Investeringar i inventarier	0	-721 600
Investeringar i pågående byggnation		590 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 477 781</b>	<b>-131 200</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 021 634	-880 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 021 634</b>	<b>-880 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	762 286	-820 235
Likvida medel vid årets början	2 790 647	3 610 882
Likvida medel vid årets slut	3 552 933	2 790 647
Kassa och Bank BR	3 552 933	2 790 647

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Detta är första räkenskapsåret K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	55
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	25
El	Linjär	40
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	30
Entrepertier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	25
Tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 242 308	4 992 600
Hyrer, lokaler	991 533	972 304
Hyrer, garage	519 894	517 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 300	-19 433
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 700	-3 600
Rabatter	-8 896	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 480 560	1 487 875
Elavgifter	531 534	207 501
Kabel-tv-avgifter	120 960	120 960
Debiterad fastighetsskatt-	31 200	31 200
Övriga lokalintäkter	8 400	3 000
Övriga avgifter	4 100	1 600
Övriga ersättningar	81 405	83 043
Fakturerade kostnader	37 677	33 082
Övriga sidointäkter	1 315	6 739
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 026 984</b>	<b>8 434 176</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållna statliga bidrag	0	523 875
Övriga rörelseintäkter	301 392	19 755
Försäkringsersättningar	1 428 787	9 658
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 730 179</b>	<b>553 288</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	-217 500	-1 971 538
Reparationer	-1 956 736	-1 325 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-336 204	-322 255
Försäkringspremier	-279 622	-248 770
Kabel- och digital-TV	-297 913	-276 953
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 117	-16 868
Serviceavtal	-66 303	-48 665
Obligatoriska besiktningar	-70 768	-47 787
Bevakningskostnader	-7 347	-9 516
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 500	-9 708
Snö- och halkbekämpning	-32 540	-53 694
Drift och förbrukning, övrigt	-3 250	0
Förbrukningsinventarier	-23 643	-19 328
Vatten	-468 769	-448 081
Fastighetsel	-471 225	-793 537
Uppvärmning	-1 680 335	-1 591 898
Sophantering och återvinning	-196 094	-228 256
Förvaltningsarvode drift	-432 192	-424 646
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 573 157</b>	<b>-7 836 816</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-378 768	-374 889
IT-kostnader	-11 398	-8 261
Arvode, yrkesrevisor	-27 164	-23 626
Övriga försäljningskostnader	-6 350	0
Övriga förvaltningskostnader	-75 907	-51 368
Kreditupplysningar	-277	-1 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 789	-30 384
Kontorsmateriel	-12 085	-24 428
Telefon och porto	-699	-3 375
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-10 800
Bankkostnader	-4 993	-5 129
Övriga externa kostnader	-1 058	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-570 288</b>	<b>-533 764</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-80 600	-76 199
Sammanträdesarvoden	-51 830	-49 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 787	-10 032
Sociala avgifter	-23 770	-21 938
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-167 987</b>	<b>-157 289</b>

**Not 7 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-91 337	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-91 337</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 450	56 299
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	337	0
Övriga ränteintäkter	15 518	10 754
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>43 305</b>	<b>67 053</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-205 764	-225 279
Övriga räntekostnader	-157	-386
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-205 921</b>	<b>-225 665</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 317 500	28 317 500
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggning	5 000 000	5 000 000
	<b>36 554 000</b>	<b>36 554 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 477 781	0
	<b>1 477 781</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-154 620	
	<b>-154 620</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 877 161</b>	<b>36 554 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 829 632	-10 480 034
Markanläggningar	-2 833 327	-2 666 660
	<b>-13 662 960</b>	<b>-13 146 694</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangeringar byggnad – gjord avskrivning	63 283	0
	<b>63 283</b>	<b>63 283</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-528 050	-349 599
Årets avskrivning markanläggningar	-166 667	-166 667
	<b>-694 717</b>	<b>-516 266</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 294 394</b>	<b>-13 662 960</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 582 768</b>	<b>22 891 041</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	18 346 261	17 487 868
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggningar	2 000 007	2 166 673

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	2 429 473	2 429 473
	<b>2 429 473</b>	<b>2 429 473</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	721 600
	<b>0</b>	<b>721 600</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 429 473</b>	<b>3 151 073</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-734 566	-543 947
	<b>-734 566</b>	<b>-543 947</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-214 673	-190 618
	<b>-214 673</b>	<b>-190 618</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-949 239	-734 566
	<b>-949 239</b>	<b>-734 566</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 201 835</b>	<b>2 416 507</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	2 201 835	2 416 507

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
432 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	216 000	216 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>216 000</b>	<b>216 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 547	0
Förutbetalda försäkringspremier	296 883	278 622
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 843	94 692
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 954	73 279
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 136	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>585 362</b>	<b>446 593</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 065 041	1 443 538
Transaktionskonto	2 487 892	1 347 109
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 552 933</b>	<b>2 790 647</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 015 895	13 037 529
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-770 000	-880 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 780 800	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 465 095</b>	<b>12 157 529</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-09-01	251 634	0	251 634	0
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	5 420 800	0	320 000	5 100 800
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-03-30	1 920 000	0	200 000	1 720 000
STADSHYPOTEK	2,19%	2032-03-01	5 445 095	0	250 000	5 195 095
<b>Summa</b>			<b>13 037 529</b>	<b>0</b>	<b>1 021 634</b>	<b>12 015 895</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 770 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 520 000 kr till betalning mellan 2-5 år från balansdagen. Resterande skuld 4 945 095 kr förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 780 800 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 16 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	91 285	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 786	5 786
Skuld för moms	11 098	-17 415
Skuld sociala avgifter och skatter	26 763	25 698
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>134 931</b>	<b>14 069</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	25 300	23 900
Upplupna räntekostnader	8 308	9 036
Upplupna driftskostnader	0	22 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 002	242 227
Upplupna elkostnader	49 581	58 726
Upplupna värmekostnader	211 819	210 163
Upplupna kostnader för renhållning	6 976	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 944	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 047	28
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	841 431	558 605
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 317 009</b>	<b>1 225 553</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 802 000	26 802 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 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 2026-03-18

Årsredovisningen undertecknas vid datum för digital signatur

---

Britt Lagerqvist

---

Lars Gunnarsson

---

Daniel Edman

---

Stefan Petersson

---

Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats vid datum för digital signatur

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Amelia Svensson  
Auktoriserad revisor

---

Annika Langström  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573007199

## Dokument

### 4. 233013 ÅRV 2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-03-18 13:30:12 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2026-04-01 13:50:03 CEST (+0200)

## Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

## Signerare

Britt Lagerqvist (BL)

britt.lagerqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BRITT LAGERQVIST"

Signerade 2026-03-18 14:28:43 CET (+0100)

Lars Gunnarsson (LG)

lars.gunnarsson@rippestorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Rune Bertil Gunnarsson"

Signerade 2026-03-18 17:09:45 CET (+0100)

Daniel Edman (DE)

daniel.y.edman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Daniel Yol Murat Edman"

Signerade 2026-03-23 09:43:55 CET (+0100)

Stefan Petersson (SP)

stefan.peterson@kaptenia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"STEFAN PETERSSON"

Signerade 2026-03-23 15:30:30 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573007199

Kjell Ottosson (KO)  
kjell.ottosson@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Ottosson"  
Signerade 2026-03-19 08:45:59 CET (+0100)

Annika Langström (AL)  
annika.langstrom@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA LANGSTRÖM"  
Signerade 2026-03-30 20:23:30 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)  
amelia.svensson@azets.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON"  
Signerade 2026-04-01 13:50:03 CEST (+0200)

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

