Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Bergängen i Nacka
Org nr: 714000-0154

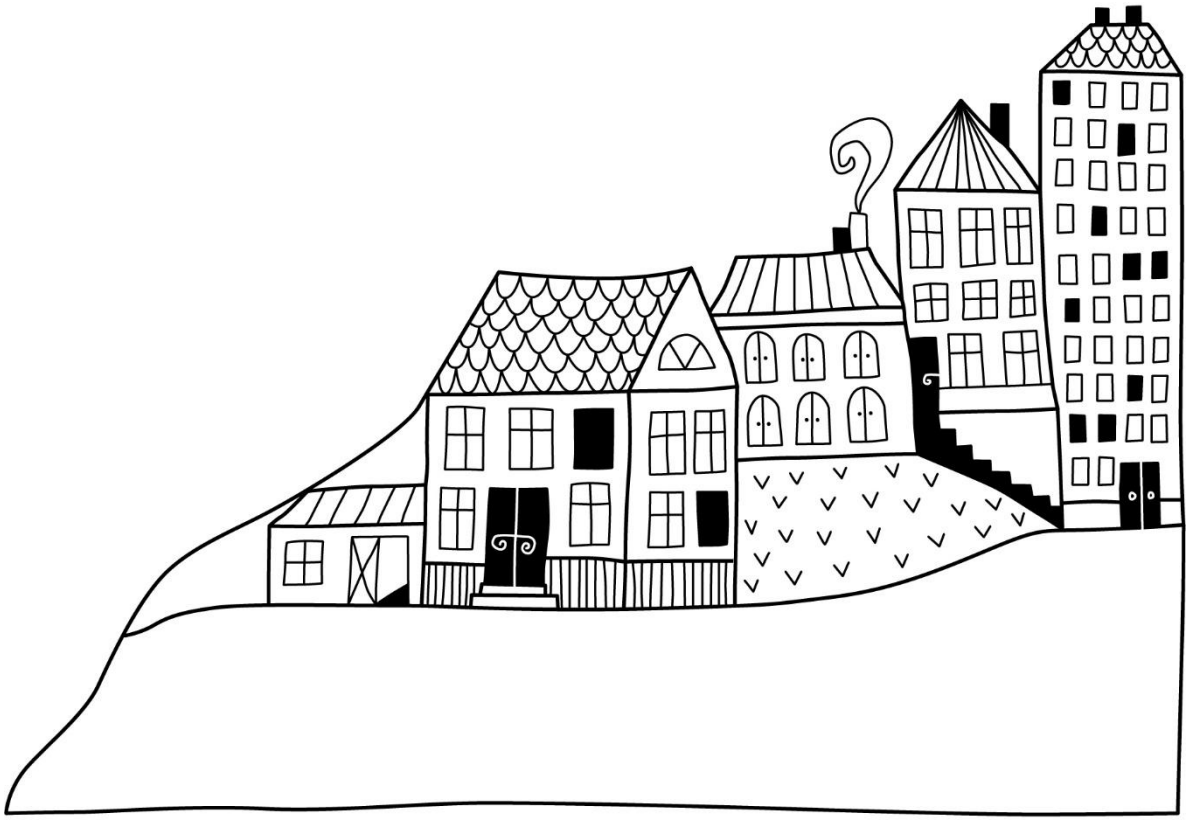
2025-01-01 – 2025-12-31

Dokument-ID 09222115557578666965 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bergängen i Nacka får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19.
Årets resultat hamnar på 1 421 tkr vilket är bättre än föregående år, främst beroende på lägre kostnader för reparationer, el och kabel-TV/bredband. I resultatet ingår avskrivningar med 1 997 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastighetsuppgifter
Föreningen ligger i Finntorp Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951-1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa förändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrättsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:
Sicklaön 96:1 Finntorpsvägen 8 (en byggnad)
Sicklaön 97:3 Finntorpsvägen 9 (en byggnad)
Sicklaön 103:5 Finntorpsvägen 1-3, Fredrik Jahns Gränd 4-14, Gamla Värmdövägen 5 (4 byggnadsdelar)
Sicklaön 104:1 Finntorpsvägen 7 (en byggnad)
Sicklaön 104:2 Finntorpsvägen 5, Setterwalls väg 2-4 (2 byggnadsdelar)
Sicklaön 105:1 Finntorpsvägen 6, Ryssviksvägen 1 (en byggnad)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	86
2 rum och kök	27
3 rum och kök	146
4 rum och kök	3
5 rum och kök	8
Summa	270

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 269 st upplåts som bostadsrätt och 1 st som hyreslägenhet. En lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studiefrämjandet.

Bostäder bostadsrätt	14 666 m²
Bostäder hyresrätt	40 m²
Total bostadsarea	14 706 m²
Lokaler hyresrätt	4 620 m²
Lokaler bostadsrätt	350 m²
Total lolkalarea	4 970 m²
Årets taxeringsvärde	356 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	354 600 000 kr

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 1 408 tkr och planerat underhåll för 754 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: Föreningen har under 2023 upprättat en underhållsplan med en tidshorisont på 50 år. Under de kommande tio åren bedöms det samlade underhållsbehovet/investeringsbehovet uppgå till cirka 90 miljoner kronor. Detta förklaras huvudsakligen av tre omfattande underhållsprojekt: renovering av tätskikt och det underbyggda garaget, utbyte av avloppsrör i bottenplattor samt fasadrenovering och balkongåtgärder.

Finansieringen av dessa åtgärder planeras ske genom externa lån. Styrelsen har beaktat detta i ett tioårigt ekonomiskt scenario där avgiftsnivåerna förväntas följa den allmänna inflationstakten.

Föreningens nuvarande lånebelopp uppgår till strax över 2 500 kronor per kvadratmeter, vilket betraktas som en låg belåningsnivå. Enligt styrelsens bedömning förväntas belåningen öka till cirka 4 500 kronor per kvadratmeter vid slutet av perioden.

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Stomme	37 tkr
Ytskikt lokal	45 tkr
Kärlskåp, bromsmagnet,	28 tkr
Tryckstegringspump, bromsmagnet, kodlås	286 tkr
Ramp	25 tkr
Garagebelysning	332 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Spernaes	Ordförande	2026
Love Persson	Ledamot	2026
Tomas Sobka	Ledamot	2026
Christian Moncada	Ledamot	2027
Monica Löfgren	Ledamot	2027
Helena Johannesson Edberg	Ledamot	2027
Mikael Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antti Vuori	Suppleant	2026
David Jakobsson	Suppleant	2026
Karin Spassova	Suppleant	2026
Staffan Lund	Suppleant	2026
Jacob Fitger	Suppleant Riksbyggen	Avgått 2025-10-01

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holman	Extern revisor	2026
Helené Lindvall	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Folcke		2026
Britt-Marie Hawthorne		2026
Antti Tuomi		2026

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

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

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 366 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 368 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-02-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	16 447	16 060	15 182	14 347	14 047
Resultat efter finansiella poster*	1 421	81	748	−62	−1 480
Resultat exkl avskrivningar	3 418	2 099	2 646	1 826	409
Soliditet %*	39	38	37	37	37
Likviditet %	28	25	44	178	371
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	71	70	71	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	802	783	751	694	669
Driftkostnader kr/kvm	544	591	554	547	572
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	505	577	541	527	519
Energikostnad kr/kvm*	291	321	281	267	249
Underhållsfond kr/kvm	129	125	99	71	51
Reservering till underhållsfond kr/kvm	42	41	40	40	40
Sparande kr/kvm*	212	121	140	113	74
Ränta kr/kvm	58	50	23	25	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 541	2 541	2 541	2 541	2 541
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 330	3 330	3 330	3 330	3 330
Räntekänslighet %*	4,2	4,3	4,5	4,8	5,0

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

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.

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	562 046	34 967 323	2 464 788	−5 216 679	80 562
Disposition enl. årsstämmobeslut				80 562	−80 562
Reservering underhållsfond			832 320	−832 320	
Ianspråktagande av underhållsfond			−754 062	754 062	
Årets resultat					1 421 426
Vid årets slut	**562 046**	**34 967 323**	**2 543 046**	**−5 214 375**	**1 421 426**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 136 117
Årets resultat	1 421 426
Årets fondreservering enligt stadgarna	−832 320
Årets ianspråktagande av underhållsfond	754 062
Summa	**−3 792 949**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 792 949**

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

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 446 609	16 060 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	584 196	409 024
Summa		**17 030 805**	**16 469 495**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−10 697 486	−11 633 650
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 275 259	−1 417 088
Personalkostnader	Not 6	−488 631	−481 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 996 960	−2 018 560
Övriga rörelsekostnader		−515	0
Summa rörelsekostnader		**−14 458 850**	**−15 551 146**
Rörelseresultat		**2 571 955**	**918 349**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 516	159 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 152 045	−997 754
Summa finansiella poster		**−1 150 529**	**−837 787**
Resultat efter finansiella poster		**1 421 426**	**80 562**
Årets resultat		**1 421 426**	**80 562**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 736 123	71 479 435
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	121 620	168 294
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 415 689	1 521 384
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 273 431**	**73 169 113**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**135 000**	**135 000**
Summa anläggningstillgångar		**73 408 431**	**73 304 113**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		377 014	60 728
Övriga fordringar		33 079	32 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	510 968	536 675
Summa kortfristiga fordringar		**921 061**	**629 617**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	14 477 316	12 537 906
Summa kassa och bank		**14 477 316**	**12 537 906**
Summa omsättningstillgångar		**15 398 378**	**13 167 523**
Summa tillgångar		**88 806 809**	**86 471 637**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 529 369	35 529 369
Fond för yttre underhåll		2 543 046	2 464 788
Summa bundet eget kapital		**38 072 415**	**37 994 157**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 214 374	−5 216 679
Årets resultat		1 421 426	80 562
Summa fritt eget kapital		**−3 792 949**	**−5 136 117**
Summa eget kapital		**34 279 466**	**32 858 040**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		1 440 040	805 048
Skatteskulder		45 444	28 064
Övriga skulder	Not 15	717 488	871 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 324 371	1 908 960
Summa kortfristiga skulder		**54 527 343**	**53 613 596**
Summa eget kapital och skulder		**88 806 809**	**86 471 637**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 571 955	918 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 996 960	2 018 560
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	515	
	4 569 429	**2 936 910**
Erhållen ränta	1 516	159 968
Erlagd ränta	−1 149 263	−983 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 421 682**	**2 113 528**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−291 444	−309 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	910 964	−962 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 047 634**	**841 232**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−120 000	−565 987
Investeringar i pågående byggnation	−1 981 792	−1 521 384
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−2 101 792**	**−2 087 370**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 939 410	−1 246 139
Likvida medel vid årets början	12 537 906	13 784 045
Likvida medel vid årets slut	14 477 316	12 537 906

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

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.

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 2-67 år. Avskrivningen på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7%.

Markanläggningar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggningar har bedömts vara 5-38 år Avskrivningen uppgår till 2,6%.

Inventarier

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens inventarier har bedömts vara 2-8 år Avskrivningen uppgår till i genomsnitt 2,1%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

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	11 664 599	11 392 618
Årsavgifter, lokaler	355 518	349 116
Hyror, bostäder	46 800	46 800
Hyror, lokaler	3 996 731	4 099 699
Hyror, garage	605 710	520 910
Hyror, p-platser	155 600	111 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−575 499	−567 169
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−10 398	−1 150
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 167	−250
Rabatter	−52 819	−142 554
Vattenavgifter	7 116	7 116
Elavgifter	6 000	6 500
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Debiterad fastighetsskatt	137 669	149 940
Övriga ersättningar	110 562	85 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−9	−24
Summa nettoomsättning	**16 446 609**	**16 060 471**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vidarefakturering fjärrvärme till hyresgäster	506 205	409 024
Försäkringsersättningar	77 991	0
Summa övriga rörelseintäkter	**584 196**	**409 024**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−754 062	−289 888
Reparationer	−1 408 365	−1 761 620
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−763 480	−746 100
Försäkringspremier	−243 040	−217 003
Kabel- och digital-TV	−415 479	−946 212
Återbäring från Riksbyggen	3 500	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−108 894	−46 797
Serviceavtal	−67 689	−47 880
Sotning	−5 090	−8 432
Obligatoriska besiktningar	−70 409	−10 780
Bevakningskostnader	−2 375	−14 156
Övriga utgifter, köpta tjänster	−5 546	0
Snö- och halkbekämpning	−137 834	−123 750
Förbrukningsinventarier	−20 782	−5 637
Fordons- och maskinkostnader	−360	0
Vatten	−1 614 709	−1 670 928
Fastighetsel	−584 769	−752 456
Uppvärmning	−3 520 548	−3 789 804
Sophantering och återvinning	−501 978	−563 806
Förvaltningsarvode drift	−475 576	−639 200
Summa driftskostnader	**−10 697 486**	**−11 633 650**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−744 808	−747 653
IT-kostnader	−26 208	−20 188
Arvode, yrkesrevisorer	−62 125	−43 376
Övriga försäljningskostnader	−29 552	−17 269
Övriga förvaltningskostnader	−121 350	−112 913
Kreditupplysningar	−3 469	−4 751
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−79 163	−82 602
Representation	−97	0
Kontorsmateriel	−1 322	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−88 248
Medlems- och föreningsavgifter	−27 929	−18 438
Konsultarvoden	−91 453	−217 805
Bankkostnader	−11 964	−10 578
Övriga externa kostnader	−75 819	−53 267
Summa övriga externa kostnader	**−1 275 259**	**−1 417 088**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−246 500	−343 800
Sammanträdesarvoden	−108 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−22 498	−25 001
Sociala kostnader	−110 833	−113 047
Summa personalkostnader	**−488 631**	**−481 848**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 914 429	−1 922 525
Avskrivning Markanläggningar	−35 856	−35 856
Avskrivning Maskiner och inventarier	−46 674	−60 179
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 996 960**	**−2 018 560**

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	113 061 472	112 495 485
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	115 667 164	**115 101 177**
Årets utrangeringar		
Yttertak	-1 257 151	0
	-1 257 151	**0**
Årets anskaffningar		
Byggnader tak	2 087 487	0
Byggnad stomme	120 000	0
Byggnad elinstallationer	0	300 000
Byggnad fönster	0	165 209
Byggnad värmesystem	0	100 778
	2 207 487	**565 987**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**116 617 501**	**115 667 164**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−43 304 619	−41 382 094
Markanläggningar	−883 109	−847 253
	−44 187 728	**−42 229 347**
Årets återförda avskrivningar		
Avskrivning yttertak	1 256 636	0
	1 256 636	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 914 429	−1 922 525
Årets avskrivning markanläggningar	−35 856	−35 856
	−695 649	**−1 958 381**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−44 883 377**	**−44 187 728**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**71 736 123**	**71 479 435**
Varav		
Byggnader	70 049 396	69 756 852
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	436 727	472 583
Taxeringsvärden		
Bostäder	327 000 000	324 000 000
Lokaler	29 800 000	30 600 000
Totalt taxeringsvärde	**356 800 000**	**354 600 000**
varav byggnader	*212 800 000*	*186 000 000*
varav mark	*144 000 000*	*168 600 000*

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 833 669	2 833 669
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 833 669**	**2 833 669**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−2 665 374	−2 605 195
	−2 665 374	**−2 605 195**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−46 675	−60 179
	−46 675	**−60 179**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−2 712 049	−2 665 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 712 049**	**−2 665 374**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**121 620**	**168 294**
Varav		
Inventarier och verktyg	121 620	168 294

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Projekt takrenovering	1 193 750	0
Projekt torg och garage	327 643	0
	1 521 384	**0**
Årets anskaffningar		
Projekt takrenovering	893 737	1 193 750
Projekt torg och garage	993 568	327 643
Projekt Macken	94 487	0
	1 981 792	**1 521 384**
Årets aktivering		
Projekt takrenovering	-2 087 487	0
	-2 087 487	**0**
Vid årets slut	**1 415 689**	**1 521 384**

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	**135 000**	**135 000**

270 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	259 019	243 040
Förutbetalda driftkostnader	0	5 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 565	90 544
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 888	102 323
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 139	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 357	95 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**510 968**	**536 675**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	677	677
Bankmedel	5 098 600	5 091 380
Transaktionskonto	9 378 040	7 445 849
Summa kassa och bank	**14 477 316**	**12 537 906**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	50 000 000	50 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	−50 000 000	−50 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,23%	2026-03-17	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	2,96%	2025-03-17	22 500 000,00	−22 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,23%	2026-03-17	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	0,96%	2025-06-17	22 500 000,00	−22 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,23%	2026-03-17	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	3,00%	2025-12-04	5 000 000,00	−5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,28%	2026-12-04	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			**50 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**50 000 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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.

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	73 605	73 605
Mottagna depositioner	529 142	625 438
Skuld för moms	110 953	172 482
Clearing	3 788	0
Summa övriga skulder	**717 488**	**871 525**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 314	9 363
Upplupna räntekostnader	50 681	47 899
Upplupna driftskostnader	4 375	29 765
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	88 064	113 644
Upplupna elkostnader	53 174	94 602
Upplupna vattenavgifter	143 289	0
Upplupna värmekostnader	479 137	501 109
Upplupna kostnader för renhållning	38 269	0
Upplupna revisionsarvoden	53 000	42 000
Upplupna styrelsearvoden	30 300	29 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 141	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 314 626	1 040 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 324 371**	**1 908 960**

Not 17 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen höll en extrastämma i januari 2026, och fattade beslut om att genomföra renoveringen av torget och föreningens garage under 2026 med Inbego som huvudentreprenör. Stämman gav även styrelsen möjlighet att ropa av tre olika optioner i kontraktet vid behov.

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-13

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Erik Spernaes,	Helena Johannesson Edberg,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Tomas Sobka,	Love Persson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Christian Moncada,	Mikael Olsson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Monica Löfgren,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision AB

Andreas Holman Extern revisor	Helén Lindvall Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575786669 65 Signerat ES, HJE, TS, LP, CM, ML, MO, AH, HL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578666965

Dokument

Årsredovisning 2025 FF 231216 260518 korr
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-21 08:23:04 CEST (+0200) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2026-05-28 21:17:22 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Erik Spernaes (ES)
erik.spernaes@bantorgethyresbostader.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK SPERNAES"
Signerade 2026-05-22 16:52:32 CEST (+0200)

Helena Johannesson Edberg (HJE)
helenaedberg1@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA JOHANNESSON EDBERG"
Signerade 2026-05-21 13:57:00 CEST (+0200)

Tomas Sobka (TS)
hifitomas@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Robert Sobka"
Signerade 2026-05-22 16:41:23 CEST (+0200)

Love Persson (LP)
loveferry@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Love Robin Persson"
Signerade 2026-05-25 13:17:56 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578666965

Christian Moncada (CM)
chrada@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christian Moncada"
Signerade 2026-05-22 17:05:59 CEST (+0200)

Monica Löfgren (ML)
moncansbrev@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Monica Gun Iréne Löfgren"
Signerade 2026-05-22 17:00:35 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)
mikael.olsson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL OLSSON"
Signerade 2026-05-21 09:50:37 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)
andreas.holman@kungsbronborevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Mats Jacob Holman"
Signerade 2026-05-27 09:53:33 CEST (+0200)

Helén Lindvall (HL)
helen.lindvall@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENÉ LINDVALL"
Signerade 2026-05-28 21:17:22 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578666965

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