

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Slagfjädern  
Org nr: 733600-1727

2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Slagfjädersn för  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-21. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Slagfjädersn 1-8 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972/1973. Fastigheternas adress är Skyttegatan 8-24 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 99 670 000 kr. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2031-12-31.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Antal	Garage	Förråd	P-platser med el	P-platser utan el
30	45	67	8	150	20	46	20	91

Total bostadsarea bostadsrätt 10 639 m<sup>2</sup>

Total garagearea hyresrätt 246 m<sup>2</sup>

Total lokalarea hyresrätt 152 m<sup>2</sup>

Total intäktsyta 11 037 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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	Fastighetsförvaltning
Telenor	Tv, telefoni och bredband
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Bostadsbolaget	Hyra p-platser
Västerviks kommun	Tomträttsavgäld

**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 1 920 tkr (varav 1 464 tkr avser brandskador för vilka 1 379 tkr har betalats ut i försäkringsersättning). Planerat underhåll har utförts för 792 tkr (målning och golvläggning fritidslokal 108 tkr, målning och golvläggning trapphus 494 tkr samt byte låssystem förråd och miljörum 190 tkr).

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 1 133 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2023-2024
Byte av styrskåp i två undercentraler	2023
Renovering kvartershus & garage samt solceller	2020
Lekplatser	2019
Målning trapphus	2017/2019
Målning av garage	2017
Byte av termostatventiler	2017
Kulvert och ventilbyte	2015
Byte av takpapp	2011
Säkerhetsdörrar	2010
Målning fönster och fönsterbleck	2010
Byte av takfläktar	2008
Balkongrenovering	2004
Stambyte	1985/1999

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>
Caroline Söderström	Ordförande	2025
Gertrud Gustafsson	Sekreterare	2026
Anders Hult	Vice ordförande	2025
Patrik Andersson	Ledamot	2026
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Conny Boman	Suppleant	2025
Daniel Ståhl	Suppleant	2026
Rebecka Kallin Svengren	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2025
Leif Danielsson	Förtroendevald revisor	2025

  

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Liselotte Larsson	2025

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Karlsson (sammankallande)	2025
Gun Fristedt	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått en retroaktiv vattenkostnad under året som avser förbrukning från juni 2022 fram till maj 2025. Miljö & Energi har missat att lägga in den digitala vattenmätaren i deras system som tar emot data från vattenmätaren. De har då inte fått in några avläsningar från vattenmätaren och vattenförbrukningen har baserats på en gammal förbrukning.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår herefter i genomsnitt till 974 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme, vatten och hushållsel.

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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	10 245	9 488	8 663	8 485	8 474
Resultat efter finansiella poster	-626	-23 244	677	250	-2 961
Soliditet %	-104	-93	26	23	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	96	94	96	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	864	789	770	770
Energikostnad kr/kvm	303	280	265	235	211
Sparande kr/kvm	65	-1 511	127	133	-120
Skuldsättning kr/kvm	3 020	3 068	1 321	1 342	1 364
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 133	3 183	1 370	1 392	1 415
Räntekänslighet %	3,4	3,7	1,7	1,8	1,8

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### 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, här även tv, telefoni och bredband) 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, här även tv, telefoni och bredband).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

#### 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 intäktsytan. 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, här även tv, telefoni och bredband) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust på 626 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -75 tkr. I resultatet ingår även underhållskostnader på 792 tkr vilka tas ur underhållsfonden. Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	992 718	1 095 446	3 577 888	-23 243 639
Disposition enl. årsstämmobeslut			-23 243 639	23 243 639
Reservering underhållsfond		1 133 000	-1 133 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-791 773	791 773	
Årets resultat				-626 421
Vid årets slut	992 718	1 436 673	-20 006 978	-626 421

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 665 750
Årets resultat	-626 421
Årets fondreservering	-1 133 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	791 773
<b>Summa</b>	<b>-20 633 398</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 20 633 398

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 244 698	9 487 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 406 235	72 309
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 650 933</b>	<b>9 560 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 017 829	-28 822 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 167 498	-2 087 674
Personalkostnader	Not 6	-157 985	-150 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 523	-521 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 893 835</b>	<b>-31 582 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>757 098</b>	<b>-22 022 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 024	29 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 403 543	-1 250 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 383 519</b>	<b>-1 221 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-626 421</b>	<b>-23 243 639</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-626 421</b>	<b>-23 243 639</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 15	14 823 651	15 353 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	229 167	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 052 817</b>	<b>15 353 340</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	Not 10	225 000	225 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 277 817</b>	<b>15 578 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		87 803	58 733
Övriga fordringar		12 285	12 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 275 406	867 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 375 494</b>	<b>938 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	881 779	2 383 458
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>881 779</b>	<b>2 383 458</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 257 273</b>	<b>3 322 240</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 535 090</b>	<b>18 900 580</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	992 718	992 718	
Fond för yttre underhåll	1 436 673	1 095 446	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 429 391</b>	<b>2 088 164</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-20 006 977	3 577 888	
Årets resultat	-626 421	-23 243 639	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-20 633 398</b>	<b>-19 665 750</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-18 204 007</b>	<b>-17 577 586</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	21 357 752	31 452 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 357 752</b>	<b>31 452 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	11 979 417	2 409 417
Leverantörsskulder		609 471	555 628
Skatteskulder		30 231	23 549
Övriga skulder		1 909	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 760 316	2 036 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 381 345</b>	<b>5 025 414</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 535 090</b>	<b>18 900 580</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	757 098	-22 022 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	550 523	521 576
	<b>1 307 621</b>	<b>-21 500 610</b>
Erhållen ränta	43 246	30 461
Erlagd ränta	-1 407 218	-1 250 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-56 351</b>	<b>-22 720 233</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-459 934	-107 078
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-210 394	1 401 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-726 679</b>	<b>-21 425 611</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-162 259
Investeringar i installationer	-250 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-162 259</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-525 000	-363 712
Upptagna lån	0	19 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-525 000</b>	<b>19 286 288</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-1 501 679	-2 301 582
Likvida medel vid årets början	2 383 458	4 685 040
Likvida medel vid årets slut	881 779	2 383 458

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2084
Tillkommande utgifter (stammar)	Linjär	40	2039
Tillkommande utgifter (säkerhetsdörrar)	Linjär	40	2050
Tillkommande utgifter (kulvert och ventilbyte)	Linjär	40	2055
Tillkommande utgifter (solceller)	Linjär	40	2061
Markinventarier (molok)	Linjär	10	2034
Installation (vattenstrålsamlare)	Linjär	10	2035

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 425 496	8 809 152
Hyror, lokaler	60 960	50 864
Hyror, garage	73 200	67 440
Hyror, p-platser	181 676	154 601
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-67
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 200	-6 792
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 388	-7 487
Rabatter	0	-3 000
Tv, telefoni och bredband	471 600	381 600
Övriga ersättningar (pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning)	45 609	41 439
Övriga sidointäkter (el solceller)	745	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 244 698</b>	<b>9 487 750</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	0	131
Övriga intäkter	27 142	25 139
Försäkringsersättningar	1 379 093	47 039
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 406 235</b>	<b>72 309</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-791 774	-6 040 502
Reparationer	-1 919 734	-17 839 679
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 300	-251 260
Tomträttsavgäld	-348 984	-348 984
Arrendeavgifter p-platser	-105 180	-104 940
Försäkringspremier	-246 104	-213 761
Tv, telefoni och bredband	-467 129	-446 414
Återbäring från Riksbyggen	7 500	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 531	-15 718
Obligatoriska besiktningar	0	-4 250
Bevakningskostnader	-26 756	-13 144
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 299	0
Snö- och halkbekämpning	-52 075	-78 829
Förbrukningsinventarier	-51 089	-11 727
Fordonskostnader	-4 007	-1 269
Vatten*	-985 617	-552 112
Fastighetsel	-626 814	-671 606
Uppvärmning	-1 732 033	-1 871 072
Sophantering och återvinning	-387 904	-359 325
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 017 829</b>	<b>-28 822 391</b>

\*I vattenkostnaden för 2024-07-01-2025-06-30 ingår retroaktiv förbrukning från juni 2022 till maj 2025.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-2 034 836	-1 944 364
Arvode, yrkesrevisorer	-33 113	-31 250
Övriga förvaltningskostnader	-51 811	-63 009
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 982	-29 216
Medlemsavgift Intresseföreningen	-13 500	-13 500
Bankkostnader	-5 756	-6 336
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 167 498</b>	<b>-2 087 674</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-57 620	-47 910
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 560	-22 460
Sociala kostnader	-36 805	-35 234
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-157 985</b>	<b>-150 604</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning byggnader	-133 858	-133 858
Avskrivning markinventarier	-16 226	-8 113
Avskrivningar tillkommande utgifter	-379 606	-379 606
Avskrivning installationer	-20 833	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-550 523</b>	<b>-521 576</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 185 000	13 185 000
Tillkommande utgifter	14 646 000	14 646 000
Markinventarier	162 259	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	162 259
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>27 993 259</b>	<b>27 993 259</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-5 156 658	-5 022 800
Tillkommande utgifter	-7 475 148	-7 095 542
Markinventarier	-8 113	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-133 858	-133 858
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-379 606	-379 606
Årets avskrivning markinventarier	-16 226	-8 113
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 169 608</b>	<b>-12 639 920</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 823 651</b>	<b>15 353 340</b>

**Varav**

Byggnader	7 894 484	8 028 342
Tillkommande utgifter	6 791 246	7 170 852
Markinventarier	137 920	154 146

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	250 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-20 833	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 833</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>229 167</b>	<b>0</b>

**Not 10 Långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
450 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	225 000	225 000
<b>Summa långfristiga fordringar</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 529	26 751
Förutbetalda försäkringspremier	130 017	116 087
Förutbetalt förvaltningsarvode	520 071	497 348
Förutbetald tv, telefoni och bredband	117 604	114 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 939	26 280
Förutbetald tomträtsavgäld	87 246	87 246
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 275 406</b>	<b>867 948</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel Collector	200 602	1 500 000
Transaktionskonto Swedbank	681 177	883 458
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>881 779</b>	<b>2 383 458</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	33 337 169	33 862 169
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-455 000
Nästa års villkorsändringar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 659 417	-1 954 417
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 357 752</b>	<b>31 452 752</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK*	3,60%	2025-09-03	865 995	20 000	845 995
STADSHYPOTEK*	3,60%	2025-07-17	497 766	40 000	457 766
STADSHYPOTEK*	3,45%	2025-08-13	590 656	10 000	580 656
STADSHYPOTEK*	3,99%	2026-01-30	9 910 000	135 000	9 775 000
STADSHYPOTEK	4,49%	2026-09-30	9 615 000	120 000	9 495 000
STADSHYPOTEK	3,94%	2028-03-30	1 233 600	30 000	1 203 600
STADSHYPOTEK	3,94%	2028-03-30	8 150 000	120 000	8 030 000
STADSHYPOTEK	4,53%	2028-09-30	2 999 152	50 000	2 949 152
<b>Summa</b>			<b>33 862 169</b>	<b>525 000</b>	<b>33 337 169</b>

\*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 600	15 600
Upplupna räntekostnader	8 241	11 916
Upplupna elkostnader	34 374	33 824
Upplupna vattenavgifter	67 734	49 330
Upplupna värmekostnader	57 449	59 419
Upplupna kostnader för renhållning	31 853	23 879
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	49 500	49 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 409	997 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	850 156	771 087
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 760 316</b>	<b>2 036 820</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	34 062 600	34 062 600

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-22

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

---

Caroline Söderström

---

Anders Hult

---

Gertrud Gustafsson

---

Patrik Andersson

---

Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

---

Harald Justegård  
Auktoriserad revisor

---

Leif Danielsson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557557904707

## Dokument

### Årsredovisning Slagfjäders

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-09-24 15:52:01 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-03 09:39:52 CEST (+0200)

## Initierare

### Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Caroline Söderström (CS)

elstolpen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Caroline Maria Söderström"  
Signerade 2025-09-24 16:32:55 CEST (+0200)

### Anders Hult (AH)

hulth.anders@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HULT"  
Signerade 2025-09-24 15:57:45 CEST (+0200)

### Gertrud Gustafsson (GG)

gertrudmariagust@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERTRUD GUSTAFSSON"  
Signerade 2025-09-24 15:57:04 CEST (+0200)

### Patrik Andersson (PA)

skytt\_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDERSSON"  
Signerade 2025-09-24 15:57:17 CEST (+0200)



# Verifikat

Document ID 09222115557557904707

**Ann-Catrin Andersson (AA)**  
ann-catrin.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CATRIN ANDERSSON"  
Signerade 2025-09-25 14:38:48 CEST (+0200)

**Harald Justegård (HJ)**  
harald.justegard@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JUSTEGÅRD"  
Signerade 2025-10-03 09:39:52 CEST (+0200)

**Leif Danielsson (LD)**  
lief.dmettis.fhvr@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF DANIELSSON"  
Signerade 2025-09-29 15:19:25 CEST (+0200)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slagfjädersn, org.nr 733600-1727

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slagfjädersn för år 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Slagfjädern för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Harald Justegård  
Auktoriserad revisor

Leif Danielsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LEIF DANIELSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 67382e01fa1672[...]d41e7da0ba488

IP: 2.66.xxx.xxx

2025-10-02 16:05:19 UTC



## HARALD JUSTEGÅRD

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: c090e2e83ce57d[...]0288a615a6ace

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-03 07:48:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.