
Årsredovisning

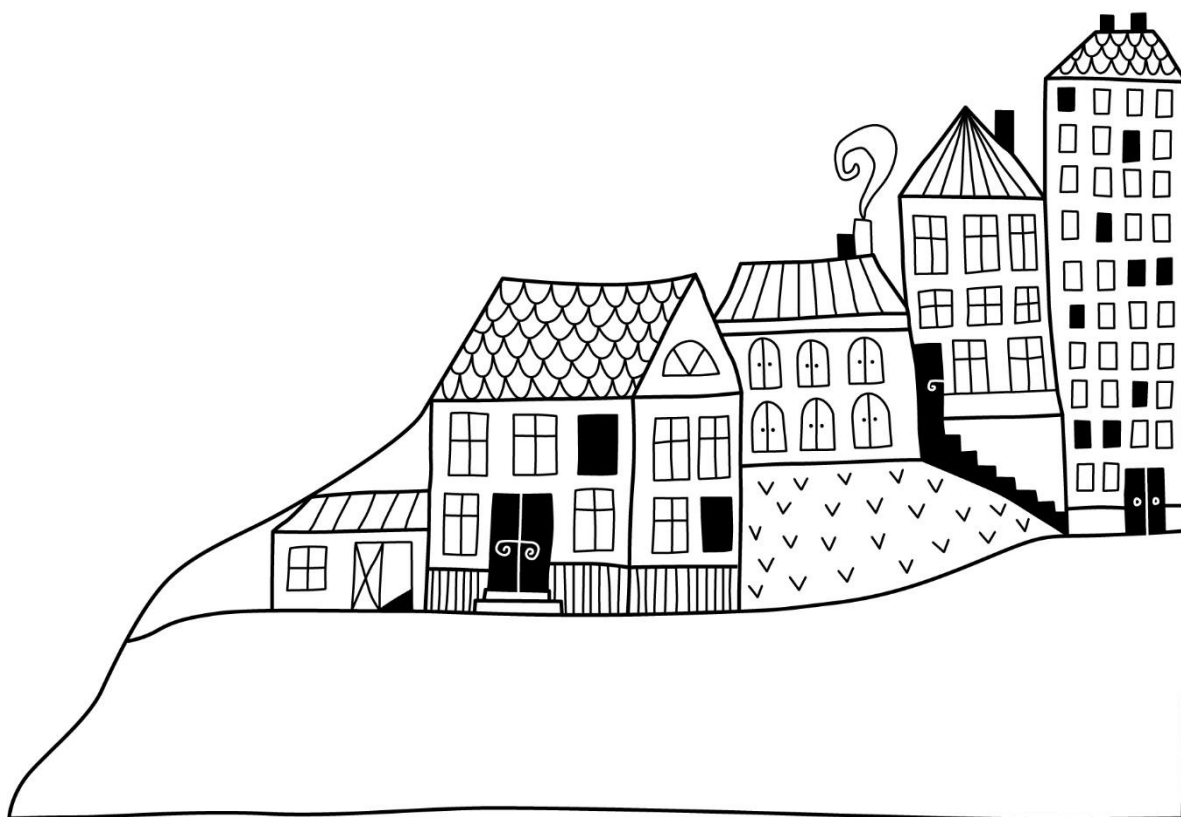
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Haga
Org nr: 725000-1190

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Haga upprättar
härmed årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningen gör ett positivt resultat på 127 tkr, vilket är något lägre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Äppelträdet 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Apelgatan 28 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg betalas av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
1	18	2	7	28

Dessutom tillkommer

Lokaler

2

Total bostadsarea 1 308 m²

Total lokalarea 62 m²



Årets taxeringsvärde	16 044 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 292 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Skadedjursbekämpning & Sanering	Anticimex

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 tkr och planerat underhåll för 181 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i september 2025. Under de kommande 10 åren planerar föreningen underhåll för 1 891 tkr, vilket innebär en genomsnittlig underhållskostnad på 189 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 714 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Injekttering av källarväggar i lokal	2009
Målningsarbeten	2012-2013
Byte tvättmaskin	
Anläggningsarbete planteringsyta	
Lokaler	
Tvättstugor	2014
Säkerhetsdörrar	2016
Fasadarbeten	2018
Ny tvättmaskin	2019
Målning av gårdshus	2019
Målning av smidesstaket och sällskapsrum	2020
Målning av fastighetens sockel	2021
Lagning av källartrapp	2021
Byte av 2 st källardörrar	2021
Styrelserummet	2022
Byte tvättmaskin	2022
Fönsterbyte	2022
Utemiljö (trall och armaturer)	2023
Renovering skorstenar	2023
Montering skorstenshuvar	2023
Tvättning tak samt reparation av trasiga takpannor	2023
Nya lås balkongdörrar	2024
Målning tvättstuga och redskapsrum	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare	44 tkr
Byte av belysning i källarutrymmen	75 tkr
Låsbyten	60 tkr
Målning av balkonger	2 tkr

Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Byte glödljusarmaturer	2026	2 tkr
Asfaltering	2026	69 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Franzén	Ordförande	2026
Johan Karlsson	Sekreterare	2026
Robin Eriksson	Vice ordförande	2027
Filip Demir	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jarjas Youkhanna	Suppleant	2027
Tommy Svensson	Suppleant	2026
Ulf Dahlqvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	
Sandy Bashoura	revisor	

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alex Svensson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär finns att rapportera för året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 14 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1004 kr/m²/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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 411	1 408	1 244	1 138	1 091
Resultat efter finansiella poster*	127	265	-60	-133	35
Balansomslutning	5 616	5 793	5 650	5 912	6 185
Årets kassaflöde	-37	282	-126	-133	44
Soliditet %*	20	17	13	13	15
Likviditet %	32	308	59	72	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	90	91	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 004	996	888	814	780
Driftkostnader kr/kvm	575	456	641	596	436
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	440	431	438	443	392
Energikostnad kr/kvm*	304	284	299	345	290
Underhållsfond kr/kvm	909	511	348	439	517
Sparande kr/kvm*	328	322	268	163	180
Ränta kr/kvm	88	92	82	49	48
Skuldsättning kr/kvm*	3 045	3 217	3 487	3 610	3 724
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 190	3 474	3 572	3 698	3 815
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	4,0	4,5	4,9

* 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 intäktssytan 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 300	685 086	-39 011	265 327
Disposition enl. årsstämmobeslut			265 327	-265 327
Reservering underhållsfond		714 000	-714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-181 324	181 324	
Årets resultat				126 585
Vid årets slut	63 300	1 217 762	-306 360	126 585

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	226 317
Årets resultat	126 585
Årets fondreservering enligt stadgarna	-714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	181 324
Summa	-179 774

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 179 774**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 760	1 408 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 304	44 623
Summa rörelseintäkter		1 434 064	1 452 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-770 583	-611 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 450	-277 865
Personalkostnader	Not 6	-22 666	-46 080
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 914	-140 914
Summa rörelsekostnader		-1 198 613	-1 076 185
Rörelseresultat		235 451	376 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 982	12 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-117 848	-123 339
Summa finansiella poster		-108 866	-111 211
Resultat efter finansiella poster		126 585	265 327
Årets resultat		126 585	265 327

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 381 640	4 512 658
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	89 880	99 776
Summa materiella anläggningstillgångar		4 471 520	4 612 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	Not 12	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		4 489 520	4 630 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 699	5 747
Övriga fordringar	Not 14	1 981	2 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	87 573	83 943
Summa kortfristiga fordringar		92 253	92 114
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 034 025	1 070 636
Summa kassa och bank		1 034 025	1 070 636
Summa omsättningstillgångar		1 126 279	1 162 750
Summa tillgångar		5 615 799	5 793 183



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 300	63 300	
Fond för yttre underhåll	1 217 762	685 086	
Summa bundet eget kapital	1 281 062	748 386	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-306 359	-39 011	
Årets resultat	126 585	265 327	
Summa fritt eget kapital	-179 774	226 317	
Summa eget kapital	1 101 288	974 703	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 023 280	4 441 550
Summa långfristiga skulder		1 023 280	4 441 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 148 676	102 752
Leverantörsskulder		114 368	45 123
Skatteskulder		2 570	5 370
Övriga skulder	Not 18	8 960	-1 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	216 656	224 973
Summa kortfristiga skulder		3 491 230	376 930
Summa eget kapital och skulder		5 615 799	5 793 183



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	235 451	376 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	140 914	140 914
	376 365	517 453
Erhållen ränta	8 982	12 127
Erlagd ränta	-121 146	-123 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 201	406 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-140	-2 002
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	71 674	5 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 735	409 890
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-372 346	-127 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-372 346	-127 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-36 611	282 138
Likvida medel vid årets början	1 070 636	788 497
Likvida medel vid årets slut	1 034 025	1 070 636
Kassa och Bank BR	1 034 025	1 070 636



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.

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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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.

I avgiften ingår värme och vatten. Fiber finns men man står för sitt eget abonnemang.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder (i avgiften ingår värme och vatten)	1 235 934	1 236 432
Hyror, lokaler	36 528	36 336
Hyror, p-platser	48 000	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 200	-1 800
Elavgifter	77 210	66 331
Övriga ersättningar	20 288	22 807
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Summa nettoomsättning	1 410 760	1 408 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	240
Försäkringsersättningar	22 764	44 383
Summa övriga rörelseintäkter	23 304	44 623

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-181 324	-34 413
Reparationer	-1 186	-16 248
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 972	-48 190
Försäkringspremier	-36 091	-37 509
Återbäring från Riksbyggen	700	4 074
Serviceavtal	-2 625	-2 551
Sotning	0	-4 809
Obligatoriska besiktningar	-20 133	0
Snö- och halkbekämpning	-11 479	-41 244
Förbrukningsinventarier	-12 526	-2 453
Fordons- och maskinkostnader	-216	0
Vatten	-80 520	-68 804
Fastighetsel	-108 941	-115 655
Uppvärmning	-224 612	-204 437
Sophantering och återvinning	-35 388	-39 086
Förvaltningsarvode drift	-7 269	0
Summa driftskostnader	-770 583	-611 325



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 199	-206 625
Arvode, yrkesrevisorer	-22 938	-21 125
Övriga försäljningskostnader	-3 175	-7 217
Övriga förvaltningskostnader	-10 894	-5 631
Kreditupplysningar	-1 719	-541
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 292	-3 438
Kontorsmateriel	0	-3 180
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-2 533	-2 524
Advokat och rättegångskostnader	0	-24 825
Summa övriga externa kostnader	-264 450	-277 865

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	0	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 100	-3 600
Sociala kostnader	-5 566	-9 980
Summa personalkostnader	-22 666	-46 080

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 937	-20 937
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 081	-110 081
Avskrivning Installationer	-9 896	-9 896
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140 914	-140 914

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 455	12 032
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	506	39
Övriga ränteintäkter	22	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 982	12 127



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-117 832	-123 214
Övriga räntekostnader	-16	-125
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-117 848	-123 339

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 757 000	1 757 000
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	4 550 000	4 550 000
Markanläggning	62 500	62 500
Markinventarier	73 000	73 000
	6 854 500	6 854 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 854 500	6 854 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-626 787	-605 850
Standardförbättringar	-1 579 555	-1 469 474
Markanläggningar	-62 500	-62 500
Markinventarier	-73 000	-73 000
	-2 341 842	-2 210 824

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-20 937	-20 937
Årets avskrivning standardförbättringar	-110 081	-110 081
	-131 018	-131 018

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 472 860	-2 341 842
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 109 275	1 130 213
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	2 860 365	2 970 445
Markanläggningar	0	6 250

Taxeringsvärden

Bostäder	15 924 000	16 200 000
Lokaler	120 000	92 000

Totalt taxeringsvärde	16 044 000	16 292 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 120 000</i>	<i>11 092 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 924 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	148 430	148 430
	148 430	148 430
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 430	148 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-48 655	-38 759
	-48 655	-38 759
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 896	-9 896
	-9 896	-9 896
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-58 550	-48 655
	-58 550	-48 655
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 550	-48 655
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 880	99 776
Varav		
Installationer	89 880	99 776



Not 12 Garantikapitalbevis i intresseföreningen

	2025-12-31	2024-12-31
36 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 699	5 747
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 699	5 747

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 981	2 424
Summa övriga fordringar	1 981	2 424

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 690	19 519
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 883	53 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 000	10 624
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 573	83 943

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	345 903	337 448
Transaktionskonto	688 122	733 188
Summa kassa och bank	1 034 025	1 070 636

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 171 956	4 544 302
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-102 752	-102 752
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 045 924	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 023 280	4 441 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-01-30	269 594,00	0,00	269 594,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-01	1 046 960,00	0,00	11 380,00	1 035 580,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-12-01	1 297 240,00	0,00	80 000,00	1 217 240,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2026-12-30	884 484,00	0,00	0,00	884 484,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2027-12-01	1 046 024,00	0,00	11 372,00	1 034 652,00
Summa			4 544 302,00	0,00	372 346,00	4 171 956,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 752 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla två lån på sammanlagt 3 045 924 kronor (exklusive amorteringar) som även det betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	9 802	0
Skuld för moms	-842	-1 288
Summa övriga skulder	8 960	-1 288

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 000	10 871
Upplupna räntekostnader	12 196	15 494
Upplupna elkostnader	10 873	12 465
Upplupna värmekostnader	27 430	28 356
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 804
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	15 600	34 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 557	92 903
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 656	224 973

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 977 000	5 977 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi, inträffat.



Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Petra Franzén

Johan Karlsson

Robin Eriksson

Filip Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Sandy Bashoura
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574683183

Dokument

233362 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-07 12:41:08 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)
Färdigställt 2026-04-09 13:48:11 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Petra Franzén (PF)
petrafranz7709@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETRA FRANZÉN"
Signerade 2026-04-07 14:40:03 CEST (+0200)

Johan Karlsson (JK)
johan.linotol@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Karlsson"
Signerade 2026-04-07 13:25:38 CEST (+0200)

Robin Eriksson (RE)
r.eriksson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Peter Eriksson"
Signerade 2026-04-08 20:07:17 CEST (+0200)

Filip Demir (FD)
filip.demir@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip Demir"
Signerade 2026-04-07 12:43:00 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574683183

Sandy Bashoura (SB)
sandybashura@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDY BASHOURA"
Signerade 2026-04-08 20:09:01 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)
Azets Revision & Rådgivning AB
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2026-04-09 13:48:11 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 Haga, org.nr 725000-1190.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.
- o 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga för år 2025 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Sandy Bashoura
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574686010

Dokument

Revisionsberättelse 2025 RB Brf Haga

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-07 12:54:14 CEST (+0200) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2026-04-09 13:47:36 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Sandy Bashoura (SB)

sandybashura@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SANDY BASHOURA"

Signerade 2026-04-07 14:40:58 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)

Azets Revision & Rådgivning AB

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AMELIA SVENSSON"

Signerade 2026-04-09 13:47:36 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>

