

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Jungfrun Mölndal
Org nr: 769624-5211

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Jungfrun Mölndal
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 Mölndals kommun.

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

Föreningen förvärvade fastigheten Mölndal Jungfrun 1 och 2, Mölndal Kräftan 7 och Mölndal Åbystugan 1 den 27 mars 2013 från Wallenstam Abs dotterbolag Kommanditbolaget Myran nr 60. Den 14 juni 2013 genomfördes en fastighetsombildning då dessa fastigheter istället blev fastigheterna Mölndal Jungfrun 2 och Mölndal Bågskytten 3.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 729 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 093 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 857 m², vilket motsvarar 6 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jungfrun 2 och Bågskytten 3 i Mölndals kommun. På fastigheterna finns 150 lägenheter och de är uppförda 1959. Byggnaderna är fyra våningshus inklusive bottenvåning, källare och vind. Fastigheternas adress är Bågskyttegratan 1A - 1F samt 3A - 3G och Jungfruplatsen 1A-1D samt 2 i Mölndal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	22
1 rum och kök	12
2 rum och kök	6
3 rum och kök	74
4 rum och kök	23
5 rum och kök	3
6 rum och kök	8
7 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	34
Antal p-platser	93

Total tomtarea	16 799 m ²
Bostäder hyresrätt	1 515 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 034 m ²
Total bostadsarea	10 549 m ²
Total lokalarea	1 647 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 996m², vilket motsvarar 8,17 procent av fastighetens totalyta.

Årets taxeringsvärde	200 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	218 455 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Markfjäll Dental AB	90
Distriktsläkarna AB	445
Jungfruplatsens Pizzeria	157
Tempo	150
Restaurang Thai Fasi	163
Distriktsläkarna BVC	230
Farahs tobak och spel	77
Taurodontia	79
Magniscale Consulting AB	80

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,89 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk, teknisk- och energiförvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel och lokalvård
Sajo Nera Service AB	Trappstädning
Elis textil	Entrémattor
Möln dal Energi	Fjärrvärme och el
Möln dals Stad	Vatten, avlopp samt renhållning.
Möln dals Stad	Återvinning samt sophantering
Länsförsäkringar	Försäkringar
Tele 2 Sverige AB	Telefon, tv, bredband
Möln dals Låsfirma	Lås och nycklar
Telenor	Bredband, telefoni och kabel-tv



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 724 tkr och planerat underhåll för 304 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterad 2025

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Föreningslokalen	2017
Markytor	2017-2023
Klimatskal. Tak, fasader och fönster	2018 - 2019
Lokaler	2019-2023
Utebelysning	2019
Gemensamma utrymmen, cykelrum	2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	21 654
Lokaler	214 520
Installationer	32 495
Huskropp utvändigt	35 611



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Borgström	Ordförande	2027
Kristina Westlöv	Vice ordförande	2026
Ann Johansson	Ledamot	2026
Krister Gustavsson	Ledamot	2027
Oliver Trpkovski	Ledamot	2026
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ebba Wikner	Suppleant	2026
Helena Celegin	Suppleant	2026
James Hilmarch	Suppleant	2027
Jan-Erik Lundberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andréasson BoRevision AB	Extern revisor	2026
Albin Relbe	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Trpkovska	2026
Pia Borgström	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 191 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2025 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 824 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	11 981	11 982	12 007	10 917	11 249
Resultat efter finansiella poster*	365	1 587	-1 466	1 467	1 551
Årets kassaflöde	2 941	2 276	-38	4 154	3 842
Soliditet %*	52	51	50	50	49
Likviditet %	67	23	32	35	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	63	60	59	64	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	833	807	786	774	757
Energikostnad kr/kvm*	192	188	168	173	172
Sparande kr/kvm*	279	359	288	346	347
Ränta kr/kvm	234	219	173	94	92
Skuldsättning kr/kvm*	10 958	11 052	11 313	11 324	11 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 793	14 920	15 273	15 288	15 472
Räntekänslighet %*	17,8	18,5	19,4	19,8	20,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 934 982	6 383 208	6 573 309	1 586 699
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 586 699	-1 586 699
Reservering underhållsfond		1 162 000	-1 162 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-304 280	304 280	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 012 749			
Momsrättelse tidigare år			6 359	
Årets resultat				364 712
Vid årets slut	129 947 731	7 240 928	7 308 648	364 712

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 160 008
Momsrättelse tidigare år	6 359
Årets resultat	364 712
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 162 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	304 280
Summa	7 673 360

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 673 360

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	11 981 442	11 981 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 427	212 597
Summa		12 001 869	12 194 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 160 146	-4 559 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 066 876	-1 031 207
Personalkostnader	Not 6	-179 551	-208 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 728 612	-2 669 692
Summa rörelsekostnader		-9 135 185	-8 469 129
Rörelseresultat		2 866 684	3 725 408
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	346 283	551 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 848 254	-2 690 470
Summa finansiella poster		-2 501 922	-2 127 430
Resultat efter finansiella poster		364 712	1 586 699
Årets resultat		364 712	1 586 699



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	261 611 674	264 312 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	211 782	240 003
Summa materiella anläggningstillgångar		261 823 456	264 552 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		261 898 456	264 627 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	42 563	43 403
Övriga fordringar	Not 14	35 343	28 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	605 680	444 419
Summa kortfristiga fordringar		683 586	516 428
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	12 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		12 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 990 877	15 550 210
Summa kassa och bank		5 990 877	15 550 210
Summa omsättningstillgångar		19 174 463	16 066 638
Summa tillgångar		281 072 919	280 693 706



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	129 947 731	128 934 982	
Fond för yttre underhåll	7 240 927	6 383 208	
Summa bundet eget kapital	137 188 658	135 318 190	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 308 648	6 573 309	
Årets resultat	364 712	1 586 699	
Summa fritt eget kapital	7 673 360	8 160 008	
Summa eget kapital	144 862 018	143 478 198	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	90 205 000	49 233 112
Övriga långfristiga skulder	Not 18	17 558 096	18 570 845
Summa långfristiga skulder		107 763 096	67 803 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 880 612	66 986 252
Leverantörsskulder		869 944	546 448
Skatteskulder		57 051	29 773
Övriga skulder	Not 19	247 836	28 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 392 362	1 820 933
Summa kortfristiga skulder		28 447 804	69 411 551
Summa eget kapital och skulder		281 072 919	280 693 706



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 866 684	3 725 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 728 612	2 669 692
	5 595 296	6 395 099
Erhållen ränta	213 389	551 762
Erlagd ränta	-2 876 628	-2 445 435
Moms 2019	6 359	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 938 416	4 501 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 264	-43 709
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	170 269	-773 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 074 421	3 684 284
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 493 915
Investeringar i inventarier	0	218 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 274 984
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-133 752	-133 752
Upptagna lån	-1 012 749	-3 049 663
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 012 749	3 049 663
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 752	-133 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 940 668	2 275 548
Likvida medel vid årets början	15 550 210	13 274 662
Likvida medel vid årets slut	18 490 877	15 550 210



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.

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	119
Markinventarier	Linjär	10
Elinstallationer	Linjär	40
Entrepartier	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Tvättstugor	Linjär	30
Vatten och avlopp	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	7 448 327	7 210 248
Hyror, bostäder	1 642 350	1 840 038
Hyror, lokaler	2 023 523	1 974 685
Hyror, garage	648 322	645 667
Hyror, p-platser	107 061	98 193
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-19 957
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-68 289	-54 068
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 020	-19 020
Bränsleavgifter, bostäder	68 811	68 784
Vattenavgifter	9 000	9 000
Debiterad fastighetsskatt-	32 860	64 292
Övriga lokalintäkter	4 640	0
Övriga avgifter	0	85 716
Övriga ersättningar	83 863	78 367
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	11 981 442	11 981 939

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	660	3 660
Försäkringsersättningar	0	197 659
Återbäring andelar i Länsförsäkringar	19 767	11 278
Summa övriga rörelseintäkter	20 427	212 597



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-304 280	-117 571
Reparationer	-724 257	-443 677
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-406 730	-369 420
Försäkringspremier	-215 127	-186 451
Kabel- och digital-TV	-172 513	-88 847
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 158	-2 120
Serviceavtal	0	-23 799
Obligatoriska besiktningar	-11 542	-41 526
Bevakningskostnader	-6 883	-21 027
Snö- och halkbekämpning	-57 907	-115 414
Förbrukningsinventarier	-18 559	-24 279
Fordons- och maskinkostnader	-191	0
Vatten	-594 890	-566 683
Fastighetsel	-267 395	-226 019
Uppvärmning	-1 477 985	-1 498 390
Sophantering och återvinning	-479 644	-444 789
Förvaltningsarvode drift	-423 184	-391 194
Summa driftskostnader	-5 160 146	-4 559 907



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-792 745	-762 336
Lokalkostnader	-3 910	-1 200
IT-kostnader	-8 965	-8 325
Arvode, yrkesrevisorer	-28 649	-28 174
Övriga förvaltningskostnader	-36 428	-72 916
Kreditupplysningar	-2 424	-48
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 473	-29 510
Representation	-2 203	-9 146
Kontorsmateriel	-8 541	-1 613
Telefon och porto	-7 325	-11 282
Medlems- och föreningsavgifter	-9 420	-10 176
Konsultarvoden	-9 148	-7 000
Bankkostnader	-5 511	-5 924
Övriga externa kostnader	-103 135	-83 558
Summa övriga externa kostnader	-1 066 876	-1 031 207

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-114 976	-111 478
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 291	-62 169
Övriga kostnadsersättningar	-106	-75
Sociala kostnader	-28 179	-34 601
Summa personalkostnader	-179 551	-208 323

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 625 681	-2 606 238
Avskrivning Markanläggningar	-59 106	-13 995
Avskrivning Markinventarier	-2 038	-2 038
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 566	-13 566
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 329	-555
Avskrivning Installationer	-24 892	-33 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 728 612	-2 669 692



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	345 699	550 667
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	207	343
Övriga ränteintäkter	377	752
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	346 283	551 762

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 848 173	-2 666 127
Övriga räntekostnader	-81	0
Övriga finansiella kostnader	0	-24 343
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 848 254	-2 690 470



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 562 671	212 138 468
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	313 544	313 544
Markinventarier	97 514	97 514
Markanläggningar	1 069 711	0
	287 279 007	285 785 092
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	424 203
Markanläggning	0	1 069 711
	0	1 493 915
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	287 279 007	287 279 007
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 644 683	-20 038 444
Tillkommande utgifter	-253 536	-239 970
Markinventarier	-54 728	-52 691
Markanläggningar	-13 995	
	-22 966 942	-20 331 105
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 625 681	-2 606 238
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 566	-13 566
Årets avskrivning markanläggningar	-59 106	-13 995
Årets avskrivning markinventarier	-2 038	-2 038
	-2 700 391	-2 635 837
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 667 333	-22 966 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	261 611 674	264 312 065
Varav		
Byggnader	187 292 307	189 917 989
Mark	73 235 566	73 235 566
Tillkommande utgifter	46 442	60 008
Markinventarier	40 749	42 786
Markanläggningar	996 610	0



Taxeringsvärden

Bostäder	195 800 000	205 800 000
Lokaler	14 455 000	12 655 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	200 813 000	218 455 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 656 000</i>	<i>134 498 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 157 000</i>	<i>83 957 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 287	0
Installationer	248 923	501 140
	282 209	501 140
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	33 287
	0	534 427
Bidrag från Naturvårdsverket		
Bidrag installationer laddstolpar	0	-252 218
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 209	282 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-555	-0
Installationer	-41 652	-8 352
	-42 207	-8 352
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 329	-555
Installationer	-24 892	-33 300
	-28 221	-33 854
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 883	-555
Installationer	-66 544	-41 652
	-70 428	-42 207
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 781	240 003
Varav		
Inventarier och verktyg	29 403	32 732
Installationer	182 378	207 271

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar		
<i>150 st garantikapitalbevis á 500 kr RB Intresseförening</i>	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	42 563	43 403
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	42 563	43 403

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 343	28 606
Summa övriga fordringar	35 343	28 606

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	132 894	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 780	31 617
Förutbetalda driftkostnader	2 449	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 186	190 584
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 733	22 534
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 101	878
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 536	198 806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	605 680	444 419

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	12 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	12 500 000	0

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 258 610	14 245 806
Transaktionskonto	1 732 267	1 304 404
Summa kassa och bank	5 990 877	15 550 210



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	116 085 612	116 219 364
Nästa års amortering samt omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 880 612	-66 986 252
Långfristig skuld vid årets slut	90 205 000	49 233 112

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,22%	2025-05-09	26 750 000,00	-26 750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,15%	2025-07-28	26 750 000,00	-26 750 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2025-07-28	13 352 500,00	-13 352 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,74%	2026-04-24	12 639 364,00	0,00	133 752,00	12 505 612,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-07-30	13 375 000,00	0,00	0,00	13 375 000,00
SBAB	3,15%	2027-03-15	0,00	13 375 000,00	0,00	13 375 000,00
STADSHYPOTEK	3,72%	2027-03-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	2,60%	2027-04-23	0,00	26 750 000,00	0,00	26 750 000,00
SWEDBANK	1,22%	2028-03-24	13 352 500,00	0,00	0,00	13 352 500,00
SWEDBANK	2,66%	2028-04-25	0,00	13 352 500,00	0,00	13 352 500,00
SBAB	3,31%	2029-03-15	0,00	13 375 000,00	0,00	13 375 000,00
Summa			116 219 364,00	0,00	133 752,00	116 085 612,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 25 880 612 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga långfristiga skulder		
<i>Räntefritt lån till Wallenstam sedan förvärv av fastigheten den 27 mars 2013 som amorteras under året i samband med upplåtelse av lägenhet till bostadsrätt.</i>	17 558 096	18 570 845
Övriga långfristiga skulder	17 558 096	18 570 845

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	216 006	0
Skuld för moms	22 663	12 707
Skuld sociala avgifter och skatter	9 167	15 437
Summa övriga skulder	247 836	28 144



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	220 190	464 570
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 287
Upplupna elkostnader	38 351	24 823
Upplupna värmekostnader	182 194	182 967
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	445 470
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	925 627	662 817
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 392 362	1 820 933

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	116 955 000	116 955 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17.

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Göteborg

Bengt Borgström

Kristina Westlöv

Krister Gustavsson

Ann Johansson

Oliver Trpkovski

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jesper Andréasson
BoRevision

Albin Relbe
Förtroendevald revisor

