

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Landskronahus nr 1  
Org nr: 744000-1142

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Landskronahus 1 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 Landskrona Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-29.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år dels p.g.a. lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 38% till 66%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 063 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Fröjdenborg 25 i Landskrona kommun. På fastigheterna finns med 36 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Säbygatan 15 och Eriksgatan 91 Landskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad I Folksam

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	21	9	36

## Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
5	18

Total tomtarea	1 191 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 136 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 136 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	819 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	819 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	20 463 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 056 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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

Avtal	Leverantörer
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Energi- och funktionskontroll	Riksbyggen
Systematiskt Brandskyddsarbete	Riksbyggen
Hissar	Kone AB samt Schindler hiss AB
Städning	Jostyna Szerszen
Elnät	Landskrona Energi
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elleverans	Eon AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 50 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 uppdaterades senast sommaren 2025 och visar på ett underhållsbehov på 15 800 tkr för de närmaste 10 åren. Den eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 652 tkr (559 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 171 tkr.



**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Standardförbättringar	1993
Renovering terrass	2001
Hissinstallation	2005
Stamrenovering	2007
Takrenovering	2009
Byte av torktumlare	2019
Byte av 2 fläktar	2019
Målning av fläkthuset och fasad mot gatusida	2019
Installation hiss påbörjad avslutas 2021	2020
Värmeväxlare	2020
Fastsättning glas balkonger	2020
Garage: Byte port, rörelsevakt och omdragning avlopp	2020
Huskropp utvändigt, oljning trädäck, rengöring balkongtak	2020
Tvättmaskin	2020
Miljörum	2021
Installationer: inomhusgivare, rengöring rännor, byte av pump, RB Connect, färdigställd hiss	2021
Tvättmaskiner 2 st	2022
Gemensamma utrymmen: Miljörum	2022
Installationer: ny frånluftsvärmepump, ventilationsprojekt	2022
Byte av armaturer till Led med censor, Byte av termostat samt styrportal, IMD samt installation av luftfilter.	2023
Målningsarbete i lokaler	2024
Installation av stamventiler och radiatorer/armaturer	2024

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Övrigt/ RB avtal	50 439

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>
Laila Arvedsen	Ordförande	2026
Stefan Lidén	Sekreterare	2027
Sara Malm	Vice ordförande	2027
Mathias Henriksson	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Aleksander Szerszen	Suppleant	2026
Bengt Hällgren	Suppleant	2027
Christel Olsson	Suppleant	2026
Pontus Goude	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Bengt Olsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Aleksander Szerszen	2026
Senad Joldic	

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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% och sänka värmeavgiften med 27% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 988 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

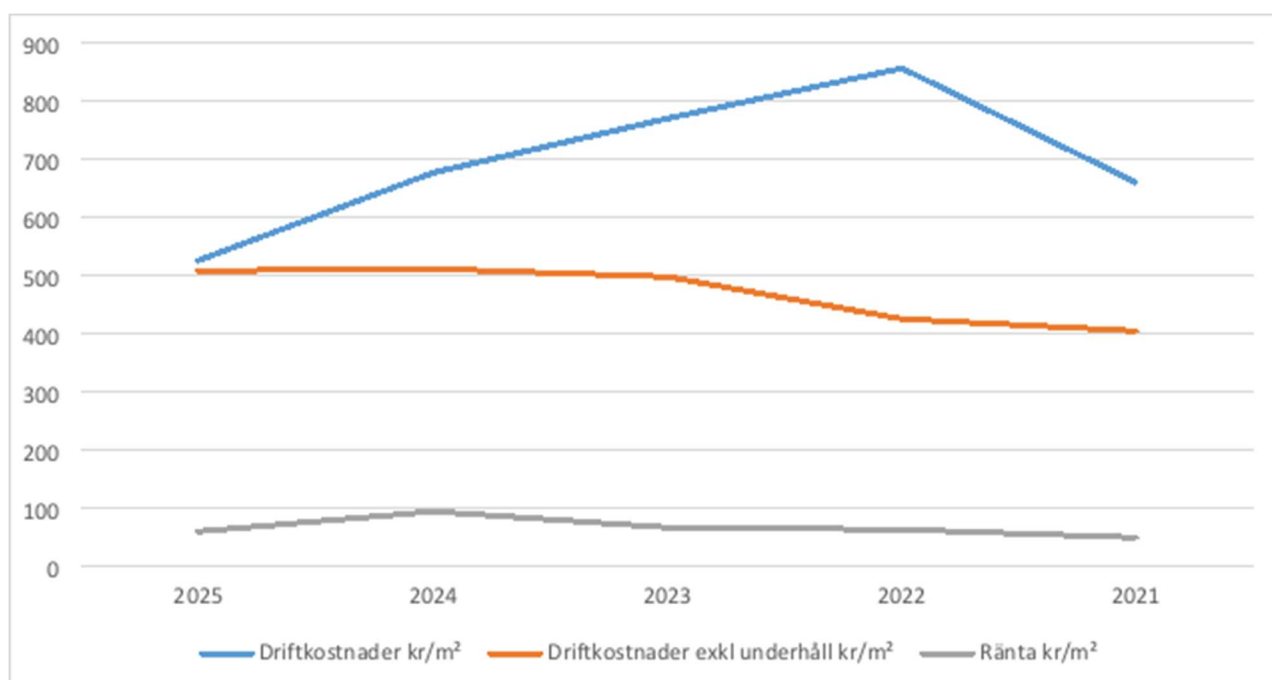
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 120	3 009	2 762	2 621	2 570
Rörelsens intäkter	3 123	3 017	2 829	2 675	2 597
Resultat efter finansiella poster*	821	-263	-350	-665	-214
Årets resultat	821	-263	-350	-665	-214
Resultat exkl avskrivningar	1 063	-14	34	-288	161
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	892	-188	-1 040	-1 576	-830
Balansomslutning	10 123	8 827	9 255	9 950	12 782
Årets kassaflöde	1 349	-111	-381	-2 690	-43
Soliditet %*	26	20	22	24	24
Likviditet %	66	38	41	100	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	97	97	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	1,3	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	988	941	921	882	867
Driftkostnader kr/kvm	525	677	767	855	658
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	509	495	423	403
Energikostnad kr/kvm*	238	237	185	197	185
Underhållsfond kr/kvm	821	780	888	796	793
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	59	364	436	335
Sparande kr/kvm*	377	146	283	335	310
Ränta kr/kvm	59	91	64	63	49
Skuldsättning kr/kvm*	2 349	2 244	2 308	2 372	3 112
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 349	2 244	2 308	2 372	3 112
Räntekänslighet %*	2,2	2,3	2,5	2,7	3,6

\* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	219 877	345 428		2 304 593	-833 240	-263 431
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-263 431	263 431
Reservering underhållsfond				171 000	-171 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-50 439	50 439	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						821 192
<b>Vid årets slut</b>	<b>219 877</b>	<b>345 428</b>		<b>2 425 154</b>	<b>-1 217 232</b>	<b>821 192</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 096 671
Årets resultat	821 192
Årets fondreservering enligt stadgarna	-171 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 439
<b>Summa</b>	<b>-396 041</b>

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - **396 041**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 120 401	3 009 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 156	8 166
<b>Summa</b>		<b>3 122 557</b>	<b>3 017 297</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 550 654	-1 998 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 939	-702 918
Personalkostnader	Not 6	-92 409	-90 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-242 149	-249 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 139 150</b>	<b>-3 041 931</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>983 407</b>	<b>-24 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 110	36 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-181 325	-275 487
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 215</b>	<b>-238 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>821 192</b>	<b>-263 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>821 192</b>	<b>-263 431</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	6 214 013	6 442 417
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	129 350	143 093
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	123 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 467 113</b>	<b>6 585 510</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	554 000	554 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>554 000</b>	<b>554 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 021 113</b>	<b>7 139 510</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		118 310	46 752
Övriga fordringar	Not 14	30 309	53 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	102 987	67 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 606</b>	<b>168 271</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 849 965	1 519 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 849 965</b>	<b>1 519 684</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 101 571</b>	<b>1 687 955</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 122 684</b>	<b>8 827 467</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	565 305	565 305	
Fond för yttre underhåll	2 425 154	2 304 593	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 990 459</strong>	<strong>2 869 898</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-1 217 233	-833 240	
Årets resultat	821 192	-263 431	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-396 041</strong>	<strong>-1 096 671</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>2 594 419</strong>	<strong>1 773 327</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 513 486	2 562 968
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>2 513 486</strong>	<strong>2 562 968</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 427 850	4 053 002
Leverantörsskulder	Not 18	167 470	76 287
Övriga skulder	Not 19	11 173	35 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	408 287	326 706
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 014 780</strong>	<strong>4 491 272</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>10 122 684</strong>	<strong>8 827 467</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	983 407	-24 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 149	249 667
	<b>1 225 556</b>	<b>225 032</b>
Erhållen ränta	19 110	36 691
Erlagd ränta	-181 420	-275 356
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 063 245</b>	<b>-13 633</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-683 335	103 231
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	748 754	39 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 128 666</b>	<b>129 279</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i maskiner och annan teknisk utrustning	0	-51 981
Investeringar i pågående byggnation	-123 750	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-123 750</b>	<b>-51 981</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-190 328	-188 328
Upptagna lån	515 694	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>325 366</b>	<b>-188 328</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 330 281	-111 030
Likvida medel vid årets början	1 519 684	1 630 714
Likvida medel vid årets slut	2 849 965	1 519 684



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	36
Dörrar	Linjär	23-32
EL Installationer	Linjär	29
Fönster	Linjär	39
Hissar	Linjär	20
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	35
Tvättstugeanpassningar	Linjär	12-17
Vatten och avlopp	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	22
Ventilation	Linjär	29

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	2 110 764	2 010 192
Årsavgifter, lokaler	460 324	409 394
Hyror, lokaler	54 267	3 860
Hyror, garage	80 940	80 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 140
Rabatter	-108 144	-22 320
Bränsleavgifter, bostäder	411 264	411 264
Elavgifter	92 097	96 746
Kabel-tv-avgifter	10 800	10 800
Övriga avgifter	250	0
Övriga ersättningar	7 856	9 408
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-13
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 120 401</b>	<b>3 009 131</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 156	8 166
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 156</b>	<b>8 166</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-50 439	-495 781
Reparationer	-104 445	-179 011
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 980	-87 240
Försäkringspremier	-61 548	-54 934
Kabel- och digital-TV	-30 988	-51 493
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 809	-11 979
Serviceavtal	-25 413	-17 344
Obligatoriska besiktningar	-14 303	-20 611
Övriga utgifter, köpta tjänster	-76 031	-38 514
Snö- och halkbekämpning	-41 020	-31 222
Statuskontroll	-17 511	-12 760
Drift och förbrukning, övrigt	0	-8 574
Förbrukningsinventarier	-10 799	-6 989
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 786
Vatten	-188 139	-158 318
Fastighetsel	-303 603	-317 465
Uppvärmning	-211 270	-225 603
Sophantering och återvinning	-67 936	-97 287
Förvaltningsarvode drift	-249 120	-181 448
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 550 654</b>	<b>-1 998 759</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 837	-255 808
Annonsering och reklam	0	-499
IT-kostnader	-2 941	-5 244
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-11 063
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 575	-24 686
Kreditupplysningar	-11 581	-7 537
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 491	-7 974
Kontorsmateriel	-3 600	-3 534
Telefon och porto	-3 323	-1 481
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-375 517
Medlems- och föreningsavgifter	-2 340	-2 340
Bankkostnader	-3 377	-3 541
Övriga externa kostnader	-4 065	-3 694
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-253 939</b>	<b>-702 918</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-70 559	-68 761
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 940	-5 490
Övriga personalkostnader	-6 610	0
Sociala kostnader	-12 300	-16 336
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 409</b>	<b>-90 587</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-228 404	-240 254
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 744	-9 413
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-242 149</b>	<b>-249 667</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	18 624	35 279
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	224
Övriga ränteintäkter	486	1 187
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 110</b>	<b>36 691</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-175 282	-268 761
Övriga räntekostnader	-117	0
Övriga finansiella kostnader	-5 926	-6 726
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-181 325</b>	<b>-275 487</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 184 325	21 132 344
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	0	19 097 994
Omklassificering standardförbättringar	0	-19 097 994
	<b>21 334 325</b>	<b>21 282 344</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 334 325</b>	<b>21 282 344</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 841 370	-14 839 927
Standardförbättringar	0	-12 191 887
Omklassificering av standardförbättringar	0	12 191 887
	<b>-14 841 370</b>	<b>-14 601 117</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnader	-228 404	-238 810
	<b>-228 404</b>	<b>-238 810</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 068 331</b>	<b>-14 839 927</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 214 013</b>	<b>6 442 417</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 064 013	6 292 417
Mark	150 000	150 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 950 000	22 200 000
Lokaler	3 513 000	2 856 000
	<b>20 463 000</b>	<b>25 056 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 384 000</i>	<i>18 527 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 079 000</i>	<i>6 529 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	112 951	112 951
Avfuktare	51 981	0
	<b>164 932</b>	<b>112 951</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Avfuktare tvättstuga	0	51 981
	<b>0</b>	<b>51 981</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 932</b>	<b>164 932</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	-20 394	-10 982
Avfuktare	-1 444	0
	<b>-21 838</b>	<b>-10 982</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tvättmaskiner	-9 413	-9 413
Avfuktare	-4 332	-1 444
	<b>-13 745</b>	<b>-10 857</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 583</b>	<b>-21 839</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>129 350</b>	<b>143 093</b>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2025-12-31	2024-12-31
Installation solceller	123 750	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>123 750</b>	<b>0</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	554 000	554 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>554 000</b>	<b>554 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	17 266	16 006
Skattekonto	13 043	37 557
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 309</b>	<b>53 563</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 599	61 548
Förutbetalda driftkostnader	1 783	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 348	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 020	6 408
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 987</b>	<b>67 956</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	1 145 242	1 145 242
Transaktionskonto Swedbank	1 704 723	374 442
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 849 965</b>	<b>1 519 684</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 941 336	6 615 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-192 328	-188 328
Kortfristiga lån som förfaller inom 12 månader	-4 235 522	-3 864 674
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 513 486</b>	<b>2 562 968</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,99%	2027-02-25	0,00	2 623 344,00	47 082,00	2 576 262,00
SWEDBANK	2,60%	2025-03-28	2 639 038,00	-2 623 344,00	15 694,00	0,00
SWEDBANK	2,49%	2026-03-25	2 639 038,00	0,00	62 776,00	2 576 262,00
SWEDBANK	2,60%	2026-03-28	0,00	500 000,00	2 000,00	498 000,00
SWEDBANK	3,29%	2026-03-28	1 353 588,00	0,00	62 776,00	1 290 812,00
<b>Summa</b>			<b>6 631 664,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>190 328,00</b>	<b>6 941 336,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 328 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 576 262 kr, 1 290 812 kr och 498 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	195 716	72 787
Ej reskontraförda leverantörsskulder	71 754	3 500
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>167 470</b>	<b>76 287</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 785	13 785
Skuld för moms	-2 611	21 483
Avräkning hyror och avgifter	0	10
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 173</b>	<b>35 278</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 033	16 315
Upplupna räntekostnader	1 631	1 726
Upplupna elkostnader	25 164	42 388
Upplupna värmekostnader	43 306	21 830
Upplupna kostnader för renhållning	991	0
Upplupna revisionsarvoden	2 940	2 865
Upplupna styrelsearvoden	70 559	68 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 768	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 895	172 821
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>408 287</b>	<b>326 706</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	13 462 100	13 462 100

**Not 22 Eventualförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Laila Arvedsen

Stefan Lidén

Sara Malm

Mathias Henriksson

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari,  
Auktoriserad revisor

Bengt Olsson,  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus nr 1  
Org.nr 744000-1142

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 de 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. De 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Landskronahus nr 1, Org.nr 744000-1142

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt 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 Landskronahus nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

---

Ben Mahajezadeh-Heidari  
Auktoriserad revisor

---

Bengt Olsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Riksbyggen BRF Landskronahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Landskronahus 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Document ID 09222115557572955582

## Document

### Årsredovisning 2025

Main document

32 pages

Initiated on 2026-03-18 08:45:21 CET (+0100) by Nathalie Manola (NM)

Finalised on 2026-03-30 13:08:09 CEST (+0200)

## Initiator

### Nathalie Manola (NM)

Riksbyggen

nathalie.manola@riksbyggen.se

## Signatories

### Laila Arvedsen (LA)

laila.arvedsen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Laila Gullbritt Arvedsen"

Signed 2026-03-18 09:52:50 CET (+0100)

### Stefan Lidén (SL)

stefanliden67@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN LIDÉN"

Signed 2026-03-19 11:38:31 CET (+0100)

### Sara Malm (SM)

sara85malm@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SARA MALM"

Signed 2026-03-25 17:43:43 CET (+0100)

### Mathias Henriksson (MH)

mathias.x.henriksson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Mathias Henriksson"

Signed 2026-03-20 08:28:15 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557572955582

Bengt Olsson (BO)  
benganolsson1@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "BENGT  
OLOF STAFFAN OLSSON"  
Signed 2026-03-29 19:13:56 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)  
ben.heidari@fineasity.se



---

The name returned by Swedish BankID was "BEN  
MAHAJERZADEH-HEIDARI"  
Signed 2026-03-30 13:08:09 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

