

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Hedvigsborg 21  
Org nr: 716409-7961

2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 053 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 827 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheterna Slupen 1-31 i Borås Stad. På fastigheterna finns 15 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Getholmsgatan 34-50, Vilegränd 1-32 och Buregränd 1-11 i Borås.

Föreningen och den ekonomiska planen registrerades 1981-12-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-05-14.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
4 rum och kök	28
5 rum och kök	10
6 rum och kök	30

Total tomtarea 31 119 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 436 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



## 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 81 tkr och planerat underhåll för 177 tkr.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Aktuell underhållsplan uppdaterades 2025-05-23.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om ca 50 miljoner kronor för de kommande 30 åren. Föreningen sätter av 1 603 tkr dvs. 170 kr/år/m<sup>2</sup> enligt rekommenderad avsättning ur underhållsplanen.

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	177 061

## Planerade underhållsåtgärder

Som en del av det löpande förbättringsarbetet har styrelsen även initierat en översyn av framtida behov och prioriteringar. Detta har resulterat i att en ny uppdaterad flerårsplan tagits fram, där både underhåll och utveckling lyfts fram som fokusområden. Stor vikt har lagts vid att anpassa investeringarna till föreningens ekonomiska förutsättningar, samtidigt som hänsyn tagits till både miljöaspekter och de boendes önskemål. Föreningen har även fortsatt att arbeta med fastighetsnära insamling av avfall för att möta nya lagkrav och underlätta källsortering för medlemmarna. Fönsterbyte och fasadmålning kommer att samordnas för att minska kostnaden och fördelas under 5 år med start på Getholmsgatan.

Den uppdaterad flerårsplanen innebär ett strukturerat och långsiktigt angreppssätt där underhållsåtgärder och investeringar fördelas över flera år för att skapa kontinuitet och förutsägbarhet. Fördelningen av arbetet har planerats så att både boendemiljön och fastighetens värde stärks successivt. Samordningen av fönsterbyte och fasadmålning förväntas ge både ekonomiska och praktiska fördelar, samtidigt som störningarna för de boende minimeras. Utredningen kring avfallshantering syftar till att säkra moderna och miljövänliga lösningar som lever upp till kommande lagstiftning.

Nedan följer en uppdaterad sammanställning av planerade åtgärderna för de närmaste fem åren:

År 1: Fönsterbyte och fasadmålning.

Ny fastighetsnära insamling av avfall

År 2: Fönsterbyte och fasadmålning,

Renovering av tak samt fasadmålning av kallgarage.

År 3: Fönsterbyte och fasadmålning.

År 4: Fönsterbyte och fasadmålning,.

Renovering av plank mot riksväg 41

År 5: Fönsterbyte och fasadmålning.

## Finansiering

De föreslagna åtgärderna har diskuterats noggrant i samarbete med såväl teknisk expertis som medlemmar för att säkerställa bästa möjliga resultat. I processen har särskild vikt lagts vid att analysera kostnadseffektivitet, långsiktig hållbarhet och hur insatserna påverkar vardagslivet för boende. Genom att arbeta långsiktigt och transparent vill styrelsen skapa en trygg utveckling för föreningen där alla involverade känner sig delaktiga och informerade om de steg som tas framåt.



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>
Lennart Gustavsson	Ordförande	2025
Eva Théen Johansson	Sekreterare	2026
Anna Engström	Vice ordförande	2025
Robert Edh	Ledamot	2025
Mary Bardakci	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Settergren	Suppleant	2025
Mats Ekman	Suppleant	2025
Tommy Johnsson	Suppleant	2026
William Björnram	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Emelie Stenmark	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Ragnvaldsson	Förtroendevald revisor 2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Åkerblom	Sammanställande 2025
Jan Andersson	2025

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

## Ordföranden har ordet

Föreningens gemensamma mål är att skapa långsiktigt värde både för boende och fastighet, samtidigt som hållbarhet och boendekvalitet prioriterats. Den löpande dialogen med entreprenörer och leverantörer har dessutom bidragit till att hitta innovativa lösningar och förankra åtgärderna i aktuella behov.

Styrelsen har under året arbetat med projektet som rör fastighetsnära insamling. Detta är ett led i föreningens miljö- och hållbarhetsarbete som vi planerar att färdigställa under hösten 2025

Transparens och regelbunden återkoppling har varit centralt under årets planeringsarbete. Ekonomin i föreningen är fortsatt stabil. Styrelsen har haft ett tydligt fokus på kostnadskontroll och att planera för kommande underhåll. Vi har uppdaterat vår underhållsplan och fortsatt bygga upp vår fond för yttre underhåll, vilket skapar trygghet för framtiden. Något som nu gynnar oss när vi startar ett femårigt renoveringsprojekt. Vi står väl rustad inför framtida utmaningar. Extra uppskattning riktas till alla som deltagit i diskussioner, lämnat synpunkter samt visat intresse för att utveckla såväl fastigheter som gemenskapen i området.

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för engagemang och samarbete under året. Tillsammans har vi skapat en trygg, trivsamt och hållbar boendemiljö. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och ett spännande år 2026.

Lennart Gustavsson  
Ordförande

## 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 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Däremot kommer värmeavgiften höjas med 50 % från 2026-01-01 för att motsvara föreningens uppvärmningskostnad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 084	5 908	5 828	5 804	5 775
Resultat efter finansiella poster*	1 774	1 297	936	-852	855
Soliditet %*	49	45	35	32	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	642	625	617	614	611
Energikostnad kr/kvm*	92	90	84	95	87
Sparande kr/kvm*	318	274	320	258	336
Skuldsättning kr/kvm*	1 463	1 539	2 144	2 219	2 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 463	1 539	2 144	2 219	2 295
Räntekänslighet %*	2,3	2,5	3,5	3,6	3,8

\* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	404 960	4 091 870	6 893 596	1 297 496
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 297 496	-1 297 496
Reservering underhållsfond		1 603 000	-1 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-177 061	177 061	
Årets resultat				1 774 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>404 960</b>	<b>5 517 809</b>	<b>6 765 153</b>	<b>1 774 497</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 191 093
Årets resultat	1 774 497
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 061
<b>Summa</b>	<b>8 539 651</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **8 539 651**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 083 551	5 908 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 346	20 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 159 897</b>	<b>5 928 591</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 563 116	-2 786 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 303	-402 919
Personalkostnader	Not 6	-110 536	-84 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 052 806	-1 052 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 192 761</b>	<b>-4 327 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 967 136</b>	<b>1 601 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 960	132 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 598	-436 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 638</b>	<b>-303 971</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 774 497</b>	<b>1 297 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 774 497</b>	<b>1 297 496</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	19 575 326	20 599 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	376 369	405 322
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 951 695</b>	<b>21 004 501</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	Not 10	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 053 695</b>	<b>21 106 501</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	14 343
Övriga fordringar		2 120	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	338 039	349 822
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>340 160</b>	<b>364 297</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	8 923 840	6 802 253
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 923 840</b>	<b>6 802 253</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 264 000</b>	<b>7 166 550</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 317 695</b>	<b>28 273 052</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		404 960	404 960
Fond för yttre underhåll		5 517 809	4 091 870
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>5 922 769</strong>	<strong>4 496 830</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		6 765 154	6 893 596
Årets resultat		1 774 497	1 297 496
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>8 539 651</strong>	<strong>8 191 093</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>14 462 420</strong>	<strong>12 687 923</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 307 982
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>0</strong>	<strong>5 307 982</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 806 982	9 211 000
Leverantörsskulder		323 997	309 539
Skatteskulder		48 253	62 158
Övriga skulder		47 981	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	628 062	694 450
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 855 276</strong>	<strong>10 277 147</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>29 317 695</strong>	<strong>28 273 052</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 955 603	1 590 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 052 806	1 052 806
	<strong>3 008 409</strong>	<strong>2 643 049</strong>
Erhållen ränta	184 581	105 299
Erlagd ränta	-364 590	-412 675
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>2 828 400</strong>	<strong>2 335 673</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 516	2 493
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-7 862	216 867
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 822 054</strong>	<strong>2 555 034</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-102 000
Investeringar i inventarier	0	-434 275
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-536 275</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Utdelningar	11 532	11 224
Amortering av lån	-712 000	-5 712 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-700 468</strong>	<strong>-5 700 776</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	2 121 587	-3 682 017
Likvida medel vid årets början	6 802 253	10 484 270
Likvida medel vid årets slut	8 923 840	6 802 253



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 450 736	5 291 436
Bränsleavgifter, bostäder	604 968	604 968
Intäkter elbilsaddning	9 940	0
Övriga ersättningar	17 908	11 983
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-11
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 083 551</b>	<b>5 908 376</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Återvunna fordringar	5 096	8 691
Erhållna statliga bidrag för laddstolpar	57 938	0
Övriga rörelseintäkter	1 780	300
Återbäring Länsförsäkringar	11 532	11 224
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>76 346</b>	<b>20 215</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-177 061	-236 621
Reparationer	-80 836	-198 658
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-685 032	-647 700
Försäkringspremier	-139 305	-125 249
Kabel- och digital-TV	-188 828	-189 708
Obligatoriska besiktningar	-2 625	-4 253
Snö- och halkbekämpning	-189 570	-273 904
Förbrukningsinventarier	-11 760	-27 378
Fordons- och maskinkostnader	0	-242
Vatten	-4 910	-4 530
Fastighetsel	-66 060	-66 470
Uppvärmning	-799 407	-775 907
Sophantering och återvinning	-209 321	-185 947
Förvaltningsarvode drift	-8 400	-50 348
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 563 116</b>	<b>-2 786 913</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-367 047	-352 974
Lokalkostnader	-1 170	0
IT-kostnader	-4 234	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-4 685
Övriga förvaltningskostnader	-18 785	-22 020
Kreditupplysningar	-4 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 749	-14 775
Representation	-3 245	-977
Kontorsmateriel	-4 746	-4 250
Telefon och porto	-3 427	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 125	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	0
Bankkostnader	-3 805	-3 171
Övriga externa kostnader	-7 890	-68
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-466 303</b>	<b>-402 919</b>

\*Arvode, yrkesrevisorer lägre år 2023/2024 pga. återföring av periodisering från räkenskapsår 2016

#### Not 6 Personalkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-40 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-52 205	-35 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 700
Sociala kostnader	-16 331	-10 085
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 536</b>	<b>-84 485</b>



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

	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 023 853	-1 023 853
Avskrivning Installationer	-28 953	-28 953
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 052 806</b>	<b>-1 052 806</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	36 005 500	36 005 500
Mark	2 175 000	2 175 000
Tillkommande utgifter	1 514 840	1 514 840
	<b>39 695 340</b>	<b>39 695 340</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 695 340</b>	<b>39 695 340</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-17 581 320	-16 557 467
Tillkommande utgifter	-1 514 840	-1 514 840
	<b>-19 096 160</b>	<b>-18 072 307</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 023 853	-1 023 853
	<b>-1 023 853</b>	<b>-1 023 853</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 120 013</b>	<b>-19 096 160</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
Varav

Byggnader	17 400 326	18 424 180
Mark	2 175 000	2 175 000
Taxeringsvärde Byggnad	108 850 000	104 055 000
Taxeringsvärde Mark	43 354 000	43 354 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>152 384 000</b>	<b>147 409 000</b>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	434 275	0
	<b>434 275</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	434 275
	<b>0</b>	<b>434 275</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>434 275</b>	<b>434 275</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-28 953	0
	<b>-28 953</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-28 953	-28 953
	<b>-28 953</b>	<b>-28 953</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-57 906	-28 953
	<b>-57 906</b>	<b>-28 953</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-57 906</b>	<b>-28 953</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>376 369</b>	<b>405 322</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	376 369	405 322

**Not 10 Långfristiga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
204 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseförening Riksbyggen	102 000	102 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	66 369	88 991
Förutbetalda försäkringspremier	146 469	139 305
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 599	89 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 602	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	31 602
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>338 039</b>	<b>349 822</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	8 143 122	5 964 254
Transaktionskonto	780 718	837 999
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 923 840</b>	<b>6 802 253</b>



## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 806 982	14 518 982
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 094 982	-8 699 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-712 000	-512 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 307 982</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,47%	2024-11-15	8 699 000,00	-8 649 000,00	50 000,00	0,00
SBAB	2,99%	2025-08-15	0,00	8 649 000,00	150 000,00	8 499 000,00
SBAB	0,82%	2025-08-15	5 819 982,00	0,00	512 000,00	5 307 982,00
<b>Summa</b>			<b>14 518 982,00</b>	<b>0,00</b>	<b>712 000,00</b>	<b>13 806 982,00</b>

\*Aktuella räntesatser per 2025-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas SBAB lån om 8 499 000 kr och 5 307 982 kr (inklusive amorteringar nästa år på 712 000 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	10 629
Upplupna räntekostnader	21 557	31 549
Upplupna elkostnader	5 370	3 734
Upplupna vattenavgifter	451	390
Upplupna värmekostnader	35 041	32 549
Upplupna kostnader för renhållning	17 336	17 036
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	74 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	527 308	481 634
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>628 062</b>	<b>694 450</b>

## Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	39 295 000	39 295 000

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Lennart Gustavsson

---

Eva Theen Johansson

---

Anna Engström

---

Robert Edh

---

Mary Bardakci

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Elin Andersson  
Auktoriserad revisor

---

Emelie Stenmark  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21, org.nr 716409-7961

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21 enligt god revisionssed i Sverige och 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 oktober 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.

#### Revisorns ansvar

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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- 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 Hedvigsborg 21 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Hedvigsborg 21 enligt god revisionssed i Sverige och 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:

- 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 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 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.

Borås den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson  
Auktoriserad revisor

Emelie Stenmark  
Förtroendevald revisor

---

# RB Brf Hedvigsborg 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB Brf Hedvigsborg 21 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

