

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Rappedalen
Org nr: 7164095916

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Rappedalen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 Göteborg Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979. Nuvarande stadgar registrerades 2025-04-22.

Årets resultat är negativt främst på grund av att föreningen har övergått till redovisningsregelverket K3. Denna övergång medför högre avskrivningar, vilket påverkar resultatet utan att försämra föreningens faktiska ekonom

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 724 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 063 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
104	117	28

*Varav 4 elbilsplatser i garaget samt 12 elbilsplatser på p-platser.

Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Årets taxeringsvärde	176 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 236 tkr och planerat underhåll för 2 080 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:

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 635 tkr (274 kr/m²). Förening har en aktuell och uppdaterad underhållsplan som är upprättad i enlighet med K3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	482 234
Huskropp utvändigt	1 523 713
Markytor	73 736

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2027
Malin Ekstrand	Sekreterare	2027
Göran Bylin	Vice ordförande	2026
Alfonso Cortes	Ledamot	2026
Henrik Kihlström	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Isaksson	Suppleant	2026
Florina Jusufi	Suppleant	2027
Lennart Kihlström	Suppleant	2026
Nese Spahiu	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastien Argillet Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2026
Hans-Olof Lindh	revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Holmgren	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Hansson	2026
Elisabeth Locatelli Holmgren	2026
Lars-Erik Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 273 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 272 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3% från 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 767 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	16 919	16 850	16 873	16 825	16 799
Rörelsens intäkter	17 089	17 130	17 027	17 131	16 957
Resultat efter finansiella poster*	-685	693	2 706	10 939	527
Årets resultat	-685	693	2 706	10 939	527
Resultat exkl avskrivningar	3 724	2 911	4 983	13 194	2 626
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 937	-2 724	1 503	7 637	168
Balansomslutning	167 766	171 609	171 995	169 796	159 878
Årets kassaflöde	-979	2 084	3 950	1 118	1 003
Soliditet %*	40	39	38	37	33
Likviditet %	46	66	630	41	446
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	93	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	829	829	829	844
Driftkostnader kr/kvm	474	469	374	526	518
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	372	347	307	388	339
Energikostnad kr/kvm*	164	157	146	136	136
Underhållsfond kr/kvm	1 105	1 119	967	865	733
Reservering till underhållsfond kr/kvm	87	274	169	270	120
Sparande kr/kvm*	282	264	310	259	307
Ränta kr/kvm	123	121	115	81	81
Skuldsättning kr/kvm*	4 774	5 018	5 052	5 086	5 120
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 107	5 367	5 404	5 440	5 477
Räntekänslighet %*	6,2	6,5	6,5	6,6	6,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	22 989 638	21 193 732	693 085
Disposition enl. årsstämmobeslut			693 085	-693 085
Reservering underhållsfond		1 787 010	-1 787 010	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 079 683	2 079 683	
Årets resultat				-685 003
Vid årets slut	21 479 986	22 696 965	22 179 490	-685 003

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	21 886 818
Årets resultat	-685 003
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 787 010
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 079 683
Summa	21 494 487

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: _____

Att balansera i ny räkning i kr

21 494 487

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 918 871	16 849 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 391	280 554
Summa		17 089 262	17 130 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 730 428	-9 630 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 532 101	-2 087 315
Personalkostnader	Not 6	-550 153	-503 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 723 942	-2 217 484
Summa rörelsekostnader		-15 536 623	-14 439 594
Rörelseresultat		1 576 639	2 690 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 589	17 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	255 043	463 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 523 275	-2 478 450
Summa finansiella poster		-2 237 643	-1 997 615
Resultat efter finansiella poster		-661 003	693 085
Årets resultat		-661 003	693 085

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	145 298 854	148 969 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	368 676	421 979
Summa materiella anläggningstillgångar		145 667 530	149 391 472
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 14	1 000	1 000
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		145 718 530	149 442 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	94 013	42 643
Övriga fordringar	Not 17	594 186	551 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 172 939	407 075
Summa kortfristiga fordringar		1 861 138	1 001 479
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	20 186 407	21 165 341
Summa kassa och bank		20 186 407	21 165 341
Summa omsättningstillgångar		22 047 545	22 166 820
Summa tillgångar		167 766 075	171 609 293

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 479 986	21 479 986	
Fond för yttre underhåll	22 696 964	22 989 638	
Summa bundet eget kapital	44 176 950	44 469 624	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	22 179 491	21 193 732	
Årets resultat	-685 003	693 085	
Summa fritt eget kapital	21 494 487	21 886 818	
Summa eget kapital	65 671 438	66 356 441	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	53 814 000	71 835 000
Summa långfristiga skulder		53 814 000	71 835 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	44 292 668	31 270 668
Leverantörsskulder	Not 21	1 944 100	496 251
Skatteskulder	Not 22	19 914	738
Övriga skulder	Not 23	118 985	121 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 904 971	1 528 515
Summa kortfristiga skulder		48 280 637	33 417 852
Summa eget kapital och skulder		167 766 075	171 609 293

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 552 639	2 690 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 723 942	2 217 484
Utdelningar	30 589	17 562
	5 307 170	4 925 746
Erhållen ränta	7 397	721 229
Erlagd ränta	-2 524 898	-2 479 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 789 669	3 167 229
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-612 012	-5 777
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 818 409	-377 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 020 066	2 783 852
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 999 000	-700 000
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 999 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-978 934	2 083 852
Likvida medel vid årets början	21 165 341	19 081 489
Likvida medel vid årets slut	20 186 407	21 165 341
Kassa och Bank BR	20 186 407	21 165 341

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
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 106 360	14 106 360
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	563 400	563 850
Hyror, p-platser	352 200	352 011
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 630	-3 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 632	-31 805
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Övriga ersättningar	38 747	47 502
Fakturerade kostnader	82 149	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-16
Summa nettoomsättning	16 918 871	16 849 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	170 391	209 203
Försäkringsersättningar	0	71 351
Summa övriga rörelseintäkter	170 391	280 554

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-2 079 683	-2 510 809
Reparationer	-1 235 603	-1 038 860
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-351 696	-332 520
Försäkringspremier	-308 736	-288 561
Kabel- och digital-TV	-384 301	-384 129
Återbäring från Riksbyggen	6 700	2 000
Serviceavtal	-3 195	-324 439
Obligatoriska besiktningar	-246 866	-10 393
Bevakningskostnader	-243 332	-204 405
Snö- och halkbekämpning	-204 458	-280 249
Ersättningar till hyresgäster	-4 500	-8 340
Förbrukningsinventarier	-236 962	-278 728
Fordons- och maskinkostnader	-74 372	-10 419
Vatten	-994 912	-858 481
Fastighetsel	-579 511	-307 702
Uppvärmning	-1 796 471	-2 054 587
Sophantering och återvinning	-575 470	-492 158
Förvaltningsarvode drift	-417 059	-248 150
Summa driftskostnader	-9 730 428	-9 630 929

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 251 192	-1 861 955
Lokalkostnader	0	-7 500
IT-kostnader	-16 166	-10 104
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-21 150
Övriga försäljningskostnader	-3 783	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-132 499	-72 194
Kreditupplysningar	-3 443	-7 586
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 149	-39 489
Representation	-15 692	-6 923
Kontorsmateriel	-26 826	-22 882
Telefon och porto	-1 496	-1 122
Medlems- och föreningsavgifter	-8 160	-8 160
Konsultarvoden	0	-6 188
Bankkostnader	-7 519	-7 116
Övriga externa kostnader	-12 801	-11 854
Summa övriga externa kostnader	-1 532 101	-2 087 315

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-182 120	-190 004
Sammanträdesarvoden	0	-3 348
Övriga ersättningar	-92 379	-93 155
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-106 505	-106 151
Övriga kostnadsersättningar	-24 365	-27 767
Övriga personalkostnader	-55 535	-800
Sociala kostnader	-89 249	-82 641
Summa personalkostnader	-550 153	-503 866

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 666 815	-2 155 758
Avskrivning Markanläggningar	-3 825	-3 825
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-4 599
Avskrivning Installationer	-53 303	-53 303
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 723 942	-2 217 484

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	30 589	17 562
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 589	17 562

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	247 647	449 534
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	759	2 857
Övriga ränteintäkter	6 638	10 882
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	255 043	463 273

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 523 275	-2 478 558
Övriga finansiella kostnader	0	108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 523 275	-2 478 450

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	182 605 036	181 073 724
Mark	6 737 000	6 737 000
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
	190 528 647	188 997 335
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 528 647	188 997 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 376 367	-36 689 298
Markanläggningar	-1 182 786	-1 178 961
	-41 559 153	-37 868 259
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 666 815	-2 155 758
Årets avskrivning markanläggningar	-3 825	-3 825
	-3 670 640	-2 159 583
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 229 793	-40 027 842
Restvärde enligt plan vid årets slut	145 298 854	148 965 669
Varav		
Byggnader	138 561 854	142 228 669
Mark	6 737 000	6 737 000
Markanläggningar		3 825
Taxeringsvärden		
Bostäder	176 600 000	210 200 000
Totalt taxeringsvärde	176 600 000	210 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>136 000 000</i>	<i>163 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 600 000</i>	<i>47 200 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	615 571	615 571
	615 571	615 571
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	615 571	615 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-193 592	-140 289
	-193 592	-140 289
Årets avskrivningar		
Installationer	-53 303	53 303
	-53 303	53 303
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-246 895	-193 592
	-246 895	-193 592
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-246 895	-193 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	368 676	421 979
Varav		
Installationer	368 676	421 979

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag	1 000	1 000
Summa andelar i koncernföretag	1 000	1 000

Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	50 000	50 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 044	21 598
Kundfordringar	95 057	21 045
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	94 013	42 643

Not 17 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	587 823	551 761
Momsfordringar	6 363	0
Summa övriga fordringar	594 186	551 761

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	247 647	0
Förutbetalda försäkringspremier	321 985	308 736
Förutbetalda driftkostnader	2 599	2 213
Förutbetalt förvaltningsarvode	386 282	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 942	95 935
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 062	186
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 862	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 560	5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 172 939	407 075

Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	11 414 057	14 914 057
Transaktionskonto	8 769 350	6 248 284
Summa kassa och bank	20 186 407	21 165 341

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	98 106 668	103 105 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 292 668	-31 270 668
Långfristig skuld vid årets slut	53 814 000	71 835 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-02-25	31 270 668,00	-31 270 668,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,32%	2026-02-28	0,00	13 135 834,00	0,00	13 135 834,00
SWEDBANK	2,32%	2026-02-28	0,00	13 135 834,00	0,00	13 135 834,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	3,92%	2030-02-25	17 896 500,00	0,00	0,00	17 896 500,00
SWEDBANK	3,90%	2033-02-25	17 896 500,00	0,00	0,00	17 896 500,00
Summa			103 105 668,00	-4 999 000,00	0,00	98 106 668,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 13 135 834 kr , 13 135 834 kr och 18 021 000 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 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	824 325	386 901
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 119 775	109 350
Summa leverantörsskulder	1 944 100	496 251

Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	351 696	332 520
Debiterad preliminärskatt	-331 782	-331 782
Summa skatteskulder	19 914	738

Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld sociala avgifter och skatter	55 909	59 303
Clearing	700	0
Summa övriga skulder	118 985	121 679

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	207 004	208 627
Upplupna driftskostnader	0	26 669
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 169
Upplupna elkostnader	64 126	57 299
Upplupna vattenavgifter	82 340	70 833
Upplupna värmekostnader	247 289	211 953
Upplupna kostnader för renhållning	4 325	32 823
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 874	12 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 274 013	859 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 904 971	1 528 515

Not 25 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
fastighetsinteckningar	117 489 000	117 489 000

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 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 2026-04-15.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonny Ekstrand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Ekstrand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Bylin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alfonso Cortes,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Kihlström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karina Bergh,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

