Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nova
Org nr: 769640-8827

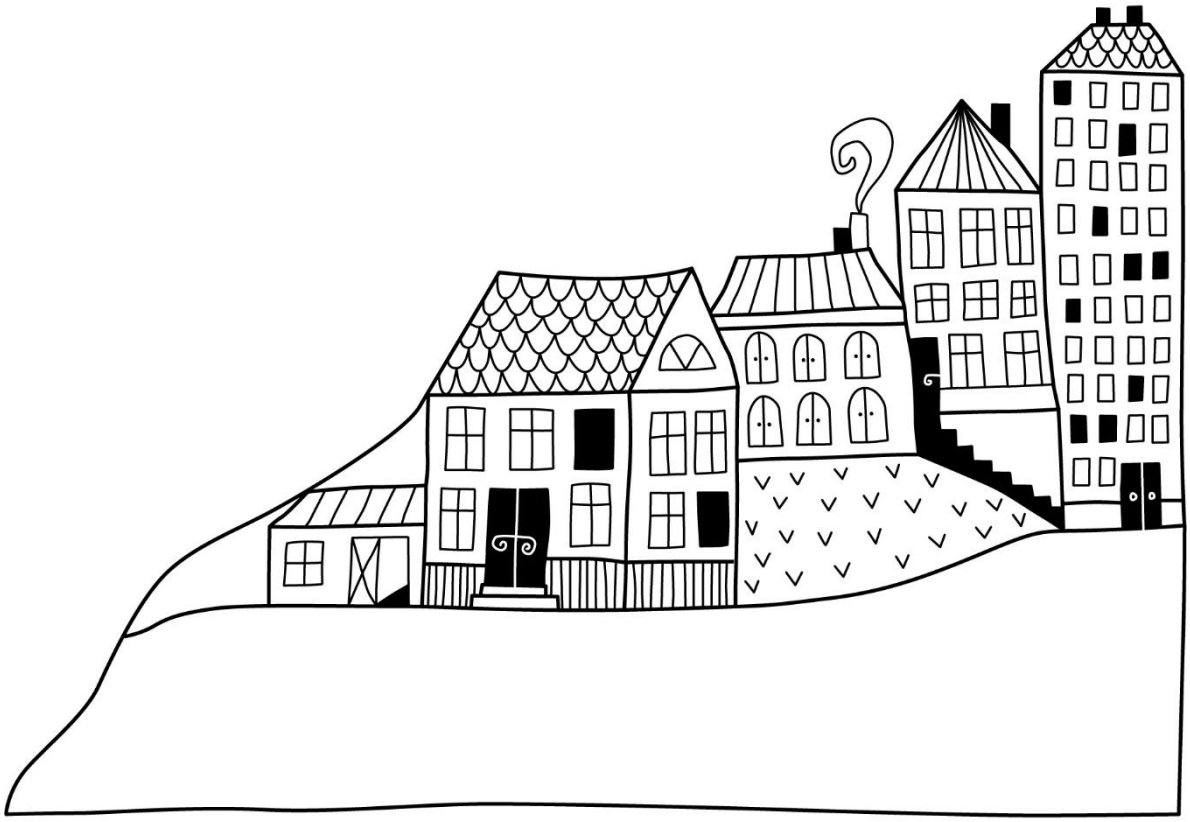
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nova avger härmed 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 Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-02-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-15.

Årets resultat är negativt, till största del beroende på avskrivningar på föreningens byggnad. 2025 är första året som föreningen gör ett resultat då föreningen är nybildad. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens fastighet stod klar under 2025 och inflyttning skedde under året. Årets resultat skildrar därför inte fullt ut ett helt verksamhetsår detta år. Det finns således inte några nyckeltal för tidigare år att jämföra med och antalet nyckeltal för 2025 är också färre än vanligt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt gällande redovisningsprinciper).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 39% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 882 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 62 m², vilket motsvarar 1 procent av fastighetens totalyta.

Styrelsens ord

Förvaltningen av föreningen övertogs under oktober 2025 av en medlemsvald styrelse.
Den nyvalda styrelsen har under den kvarvarande delen av 2025 arbetat med att skapa en lägesbild över såväl föreningen som dess ekonomi, verksamhet och inte minst föreningens fastighet. Därutöver har arbetsformer för föreningen och styrelsen börjat etableras liksom former för samarbetet med Riksbyggen och med de olika leverantörer som, på olika sätt, medverkar i drift och förvaltning av föreningen och fastigheten.

Uppföljning har inletts av fel, felanmälningar och åtgärdspunkter efter den genomförda 6-månadersbesiktningen. Åtgärder sker fortlöpande genom Riksbyggens och dess underleverantörers försorg.

Styrelsen har valt att höja avgifterna med 2% från 1 januari 2026 för att långsiktigt balansera kostnader mot intäkter.

Under verksamhetsåret 2026 har föreningen ett lån som villkorsändras. Lånet löper efter villkorsändringen på 4 år med en ränta på 2,88%.

Föreningen arbetar efter den långsiktiga underhållsplan som framgick av den ekonomiska planen. Underhållsplanen överses årsvis med stöd av Riksbyggen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tampen 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 88 lägenheter samt 1 hyreslokal. Fastighetens adress är Stormastgatan 22-28, Västra Varvsgatan 15 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	44
3 rum och kök	24
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 269 m²
Total bostadsarea	5 125 m²
Total lokalarea	62 m²
Årets taxeringsvärde	107 313 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta 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 ingår i en delägarförvaltad gemensamhetsanläggning tillsammans med två andra föreningar. Riksbyggen Brf Stella (27,54%) och Riksbyggen Brf Stjärnfyren (29,95%). Riksbyggen Brf Stjärnfyren ansvarar för den löpande administrationen av anläggningens gemensamma kostnader, inklusive sammanställning och avräkning som genomförs efter årets slut. Gemensamhetsanläggningen består av två miljörum, den gemensamma gården, en gemensamhetslokal samt en övernattningslägenhet.

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 14 tkr och planerat underhåll för 0 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 165 tkr per år (32 kr/m²) avseende planerat underhåll. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 tkr (32 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Örjan Nilson	Ordförande	2027
Mikael Hagesäter	Ledamot	2027
Sefi Bislimi	Ledamot	2026
Susanna Solander	Ledamot	2026
Linda Ersmark	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ayla de Mol	Suppleant	2026
Oscar Järnhäll	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026
Niels Frederiksen	Föreningsrevisor	2026

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Alfredsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dino Ibrahimagic	2026
Madeleine Lerup	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fastigheten färdigställts och inflyttning har skett. Under året har ett avräkningsbokslut gjorts per 2025-06-30 för att fördela kostnader mellan Riksbyggen och föreningen och under hösten 2025 hölls en överlämnandestämma, då byggande styrelse lämnade över till befintlig styrelse.

Utöver detta 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 2 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 129 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 796 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 50 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025
Nettoomsättning*	4 548
Rörelsens intäkter	4 619
Resultat efter finansiella poster*	−5 062
Årets resultat	−5 062
Resultat exkl avskrivningar	882
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	717
Balansomslutning	328 628
Årets kassaflöde	174
Soliditet %*	81
Likviditet %	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	864
Driftkostnader kr/kvm	208
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	208
Energikostnad kr/kvm*	135
Underhållsfond kr/kvm	32
Reservering till underhållsfond kr/kvm	32
Sparande kr/kvm*	170
Ränta kr/kvm	271
Skuldsättning kr/kvm*	11 808
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 951
Räntekänslighet %*	13,8

* 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.

Upplysningar vid förlust:
Resultatet för 2025 innebär förlust. Som i alla nybyggda föreningar, förlusten beror främst på de höga avskrivning-/ och räntekostnader. Styrelsen har kontroll över driftskostnaderna och budgeten för kommande verksamhetsår visar en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	18 177 500	0	0	0
Reservering underhållsfond		165 000	−165 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	252 722 500			
Årets resultat				−5 062 205
Vid årets slut	**270 900 000**	**165 000**	**−165 000**	**−5 062 205**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	−5 062 205
Årets fondreservering enligt stadgarna	−165 000
Summa	**−5 227 205**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−5 227 205**

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	4 547 537	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 222	1 501
Summa rörelseintäkter		**4 618 759**	**1 501**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 080 834	0
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 143 275	−1 501
Personalkostnader	Not 6	−106 040	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−5 944 296	0
Summa rörelsekostnader		**−8 274 445**	**−1 501**
Rörelseresultat		**−3 655 686**	**0**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 406 547	0
Summa finansiella poster		**−1 406 519**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**−5 062 205**	**0**
Årets resultat		**−5 062 205**	**0**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	325 973 428	50 750 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	236 990 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**325 973 428**	**287 740 000**
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	Not 12	44 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**44 000**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**326 017 428**	**287 740 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	19 060	171 447 500
Övriga fordringar	Not 14	368 453	1 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	372 645	97 298
Summa kortfristiga fordringar		**760 158**	**171 546 299**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 850 118	1 676 205
Summa kassa och bank		**1 850 118**	**1 676 205**
Summa omsättningstillgångar		**2 610 276**	**173 222 504**
Summa tillgångar		**328 627 704**	**460 962 504**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 900 000	18 177 500
Fond för yttre underhåll		165 000	0
Summa bundet eget kapital		**271 065 000**	**18 177 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−165 000	0
Årets resultat		−5 062 205	0
Summa fritt eget kapital		**−5 227 205**	**0**
Summa eget kapital		**265 837 795**	**18 177 500**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 628 980	0
Summa långfristiga skulder		**40 628 980**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 621 510	0
Förskott från kunder	Not 18	0	171 447 500
Leverantörsskulder	Not 19	296 273	40 587 298
Övriga skulder	Not 20	314 268	230 750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	928 878	206
Summa kortfristiga skulder		**22 160 928**	**442 785 004**
Summa eget kapital och skulder		**328 627 704**	**460 962 504**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−3 655 686	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 944 296	0
	2 288 610	**0**
Erhållen ränta	29	0
Erlagd ränta	−1 092 128	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 196 510**	**0**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	170 786 141	−171 546 299
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−441 560 005	442 785 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−269 577 353**	**271 238 705**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	−44 000	0
Investeringar i byggnader och mark	−281 167 724	−50 750 000
Investeringar i pågående byggnation	236 990 000	−236 990 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−44 221 724**	**−287 740 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−153 510	0
Upptagna lån	61 404 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	252 722 500	18 177 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**313 972 990**	**18 177 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	173 913	1 676 205
Likvida medel vid årets början	1 676 205	0
Likvida medel vid årets slut	1 850 118	1 676 205

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, stomme	Linjär	120
Byggnader, stammar	Linjär	60
Byggnader, fasad	Linjär	50
Byggnader, tak	Linjär	40
Byggnader, elinstallationer	Linjär	40
Byggnader, hiss	Linjär	25
Byggnader, ventilation	Linjär	25
Byggnader, specialanpassningar	Linjär	15

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	4 080 928	0
Hyror, lokaler	46 888	0
Rabatter	−32 680	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 450	0
Vattenavgifter	99 143	0
Elavgifter	95 073	0
Kabel-tv-avgifter	152 510	0
Debiterad fastighetsskatt	2 722	0
Övriga ersättningar	100 711	0
Övriga sidointäkter	791	0
Summa nettoomsättning	**4 547 537**	**0**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ersättning lokalhyra juli-november 2025 Riksbyggen	71 042	0
Avräkning med Riksbyggen enligt RB-avtal	0	1 501
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	**71 222**	**1 501**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−14 440	0
Samfällighetsavgifter	−70 817	0
Försäkringspremier	−97 298	0
Kabel- och digital-TV	−171 913	0
Serviceavtal	−9 570	0
Obligatoriska besiktningar	−13 525	0
Drift och förbrukning, övrigt	−1 606	0
Fordons- och maskinkostnader	−135	0
Vatten	−286 329	0
Fastighetsel	−265 560	0
Uppvärmning	−146 111	0
Sophantering och återvinning	−940	0
Förvaltningsarvode drift	−2 591	0
Summa driftskostnader	**−1 080 834**	**0**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avräkning med Riksbyggen enligt RB-avtal	−564 037	0
Förvaltningsarvode administration	−467 729	0
IT-kostnader	−236	0
Arvode, yrkesrevisorer*	−61 250	0
Övriga försäljningskostnader	−1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	−1 645	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 750	0
Telefon och porto	−2 598	−206
Medlems- och föreningsavgifter	−4 196	0
Bankkostnader	−3 206	−1 295
Övriga externa kostnader	−569	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 143 275**	**−1 501**

** Kostnad avseende både 2024 och 2025.*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 300	0
Sociala kostnader	−20 140	0
Summa personalkostnader	**−106 040**	**0**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−5 944 296	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−5 944 296**	**0**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**29**	**0**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 406 547	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 406 547**	**0**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	50 750 000	0
	50 750 000	**0**
Årets anskaffningar		
Byggnader	281 167 724	0
Mark	0	50 750 000
	281 167 724	**50 750 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**331 917 724**	**50 750 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar byggnad	-5 944 296	**0**
	- 5 944 296	**0**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 5 944 296**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**325 973 428**	**50 750 000**
Varav		
Byggnader	275 223 428	0
Mark	50 750 000	50 750 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 323 000	0
Lokaler	990 000	0
Totalt taxeringsvärde	**107 313 000**	**0**
varav byggnader	*62 065 000*	*0*
varav mark	*45 248 000*	*0*

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	**236 990 000**	**0**
Pågående nybyggnation	0	236 990 000
Omklassificering byggnad	- 236 990 000	0
Vid årets slut	**0**	**236 990 000**

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	44 000	0
Summa ägarintressen i övriga företag	**44 000**	**0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 060	0
Kundfordringar	0	171 447 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**19 060**	**171 447 500**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordringar	368 452	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 501
Summa övriga fordringar	**368 452**	**1 501**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 982	97 298
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 999	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 576	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 355	0
Förutbetald samfällighetsavgift	62 733	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**372 645**	**97 298**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 850 118	1 676 205
Summa kassa och bank	**1 850 118**	**1 676 205**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	61 250 490	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−204 680	0
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	−20 416 830	0
Långfristig skuld vid årets slut	**40 628 980**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-03-30	0,00	20 468 000,00	51 170,00	20 416 830,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2027-03-30	0,00	20 468 000,00	51 170,00	20 416 830,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2028-03-30	0,00	20 468 000,00	51 170,00	20 416 830,00
Summa			**0,00**	**61 404 000,00**	**153 510,00**	**61 250 490,00**

*Senast kända räntesatser.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Stadshypotek om 20 416 830 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 Förskott från kunder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förskott insatser	0	171 447 500
Summa förskott från kunder	**0**	**171 447 500**

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	296 273	40 587 298
Summa leverantörsskulder	**296 273**	**40 587 298**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till Riksbyggen	263 000	230 750 000
Mottagna depositioner	42 625	0
Övriga skulder	8 643	0
Summa övriga skulder	**314 268**	**230 750 000**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 140	0
Upplupna räntekostnader	314 419	0
Upplupna elkostnader	35 842	0
Upplupna vattenavgifter	26 679	0
Upplupna värmekostnader	37 115	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	0
Upplupna styrelsearvoden	85 900	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	611	206
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	378 171	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**928 878**	**206**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	61 404 000	0

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under verksamhetsåret 2026 har föreningen villkorsändrat ett lån om 20 416 830 kr. Lånet löper efter villkorsändringen 2026-03-30 på 4 år med en ränta på 2,88%. I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-08

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Örjan Nilson, Ordförande	Sefi Bislimi,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Susanna Solander,	Mikael Hagesäter,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Linda Ersmark,	

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak Auktoriserad revisor FAR	Niels Frederiksen Föreningsrevisor