

**Årsredovisning**  
**för**  
**Riksbyggen Bostadsrättsförening Söderljung**  
764500-0840

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Söderlång får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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 Borås Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-05. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24.

Årets resultat är sämre jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43 % till 20 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 167 % till 150 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 004 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 624 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Fredric Andersson    | Ordförande      |
| Merima Bahtijaragi'c | Vice ordförande |
| Alexandra Hallgren   | Sekreterare     |
| Lars-Åke Lundberg    |                 |
| Monica Strindgård    |                 |

#### ***Valda t.o.m. årsstämman***

2026  
2026  
2027  
2027  
2027

#### ***Styrelsesuppleanter***

|                  |  |
|------------------|--|
| Rebecca Björk    |  |
| Emelie Klar      |  |
| Anders Johansson |  |
| Mikael Händén    |  |
| Adi Gusto        |  |

#### ***Valda t.o.m. årsstämman***

2026  
2026  
2026  
2026  
2026

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

**Ordinarie revisorer**

Kalle Wrane  
Åsa Ankarling

Baker Tilly i Borås AB  
Förtroendevald revisor

**Valda t.o.m. årsstämman**

2026  
2026

**Förtroendevald revisorssuppleant**

William Elmgren

**Valda t.o.m. årsstämman**

2026

**Valberedning**

Jonas Huhtala

**Valda t.o.m. årsstämman**

2026

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Hjälmen 11 i Borås Stad. De tre byggnaderna innehåller 82 st bostadsrättslägenheter och 9 st lokaler/förråd som är uppförda 1955. Föreningen förvaltar även 22 p-platser och 25 garage. Fastighetens adress är Söderljungsgatan 4-16 och Trandaredsgatan 21-23 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Typ               | Total yta |
|-------|-------------------|-----------|
| 16    | 1 rum och kokvrå  | 479 kvm   |
| 6     | 1 rum och kokskåp | 129 kvm   |
| 29    | 2 rum och kök     | 1 717 kvm |
| 22    | 3 rum och kök     | 1 578 kvm |
| 9     | 4 rum och kök     | 808 kvm   |

**Användning**

|    |           |          |
|----|-----------|----------|
| 25 | Garage    |          |
| 22 | P-platser |          |
| 9  | Lokaler   | (förråd) |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Total tomtarea    | 7115 m2 |
| Total bostadsarea | 4711 m2 |
| Total lokalarea   | 497 m2  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 61 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 66 279 000 kr |

## Förvaltning

44:an Förvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Avtal

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 44:an Förvaltnings AB | Ekonomisk förvaltning |
| 44:an Förvaltnings AB | Fastighetsskötsel     |
| Tele2                 | Bredband & Kabel-TV   |
| Billinge Energi AB    | El                    |

## 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 215 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

Under året har det större projekt som påbörjadesslutförts gällande dränering, isolering av vissa grunder samt asfaltering. Samt att nya dagvattenrör dragits och installation av regnvattenmagasiner. Även nytt sophanteringssystem samt nya elbilsaddstolpar installerades samtidigt.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 975 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 598 tkr (115 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 24 080 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 803 tkr (154 kr/ m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 709 tkr (136 kr/kvm.), i enlighet med den 30-åriga underhållsplanen, efter att hänsyn till komponenter samt fondens ingående värde.

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 ersättnings investeringar med egna medel.

## Underhåll

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                | År   |
|----------------------------|------|
| Byte källarfönster         | 2016 |
| Nya balkonger              | 2015 |
| Asfaltering, nya p-platser | 2013 |
| Stambyte, badrum och el    | 2008 |
| Byte av lägenhetsdörrar    | 2008 |
| Målning av trapphus        | 1999 |
| Fönsterbyte                | 1997 |

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                     | Belopp |
|---------------------------------|--------|
| Inga större underhåll har skett |        |

| Planerat underhåll      | År   |
|-------------------------|------|
| Översyn av undercentral | 2028 |

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 november 2025 då avgifterna höjdes med 5 %. Bränsletillägget förändrades senast den 1 januari 2015 då den höjdes med 1 %. I samband med höjningen har ett balkongtillägg oml 50kr/mån tillkommit för de lägenheter som har balkonger. Detta tillägg har sedan förändrats igen 1 januari 2016 & 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 150kr/mån vid respektive höjning.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Föreningens ekonomi

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 745         | 726         | 700         | 695         | 690         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 342       | 4 466       | 3 419       | 3 509       | 3 599       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 342       | 4 466       | 3 419       | 3 509       | 3 509       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 120         | 181         | 157         | 223         | 228         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6           | 6           | 5           | 5           | 5           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 236         | 219         | 204         | 204         | 199         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 96          | 96          | 96          | 96          | 96          |
| Nettoomsättning                                         | 3 571       | 3 472       | 3 345       | 3 319       | 3 294       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -379        | 156         | -161        | 297         | 322         |
| Soliditet (%)                                           | 22          | 23          | 27          | 27          | 26          |

## Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 117 000                      | 3 329 278                           | 3 442 313                      | 156 256                   | <b>7 044 847</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                                     | 156 256                        | -156 256                  | <b>0</b>         |
| Reservering underhållsfond              |                              | 709 000                             | -709 000                       |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                                     |                                | -379 175                  | <b>-379 175</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>117 000</b>               | <b>4 038 278</b>                    | <b>2 889 569</b>               | <b>-379 175</b>           | <b>6 665 672</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 889 568        |
| årets förlust    | -379 175         |
|                  | <b>2 510 393</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 709 000          |
| i ny räkning överföres               | 1 801 393        |
|                                      | <b>2 510 393</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                       | 2   | 3 570 952                 | 3 471 615                 |
| Övriga intäkter                                                                       | 3   | 461 882                   | 476 575                   |
|                                                                                       |     | <b>4 032 834</b>          | <b>3 948 190</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 4   | -2 099 603                | -1 868 721                |
| Övriga kostnader                                                                      | 5   | -549 334                  | -531 209                  |
| Personalkostnader                                                                     | 6   | -60 716                   | -98 410                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 003 622                | -788 010                  |
|                                                                                       |     | <b>-3 713 275</b>         | <b>-3 286 350</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>319 559</b>            | <b>661 840</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                                | 7   | 0                         | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 13 592                    | 42 837                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -712 326                  | -548 422                  |
|                                                                                       |     | <b>-698 734</b>           | <b>-505 585</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-379 175</b>           | <b>156 255</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-379 175</b>           | <b>156 255</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-379 175</b>           | <b>156 256</b>            |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |    |                   |                   |
|-----------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                      | 8  | 28 021 404        | 21 455 765        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9  | 26 475            | 35 300            |
| Pågående nyanläggningar                 | 10 | 0                 | 7 000 000         |
|                                         |    | <b>28 047 879</b> | <b>28 491 065</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |    |                |                |
|-------------------------------|----|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar | 11 | 123 000        | 123 000        |
|                               |    | <b>123 000</b> | <b>123 000</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**28 170 879**      **28 614 065**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |    | 0              | 17 345         |
| Övriga fordringar                            |    | 111            | 27             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 136 089        | 112 634        |
|                                              |    | <b>136 200</b> | <b>130 006</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | 1 741 108        | 2 294 460        |
|                             |  | <b>1 877 308</b> | <b>2 424 466</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

**30 048 187**      **31 038 531**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

117 000

117 000

Fond för yttre underhåll

4 038 278

3 329 278

**4 155 278**

**3 446 278**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 889 568

3 442 312

Årets resultat

-379 175

156 256

**2 510 393**

**3 598 568**

**Summa eget kapital**

**6 665 671**

**7 044 846**

#### Långfristiga skulder

13, 14

Skulder till kreditinstitut

14 690 046

18 678 346

**Summa långfristiga skulder**

**14 690 046**

**18 678 346**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 920 800

4 582 492

Leverantörsskulder

324 119

398 969

Aktuella skatteskulder

31 883

14 155

Övriga skulder

1 986

1 686

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

413 682

318 037

**Summa kortfristiga skulder**

**8 692 470**

**5 315 339**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**30 048 187**

**31 038 531**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |          |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | 319 558   | 661 840  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 003 622 | 788 010  |
| Erhållen ränta                                      | 14        | 42 837   |
| Erlagd ränta                                        | -709 732  | -516 405 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

613 462 976 282

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |        |          |
|---------------------------------------|--------|----------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 7 384  | -117 888 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 36 229 | 11 330   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

657 075 869 724

### Investeringsverksamheten

|                                                  |          |            |
|--------------------------------------------------|----------|------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -560 436 | -7 129 795 |
|--------------------------------------------------|----------|------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-560 436 -7 129 795

### Finansieringsverksamheten

|                   |          |           |
|-------------------|----------|-----------|
| Upptagna lån      | 0        | 6 000 000 |
| Amortering av lån | -649 992 | -544 994  |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-649 992 5 455 006

### Årets kassaflöde

-553 353 -805 065

### Likvida medel vid årets början

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 2 294 460 | 3 099 525 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

1 741 107 2 294 460

## Noter

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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.

### Intäktsredovisning

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.

### Pågående ombyggnad

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

#### Antal år

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Källarfönster                     | 2016 |
| Balkonger                         | 2015 |
| Parkeringar                       | 2013 |
| Stammar, badrum, el               | 2008 |
| Målning trapphus, nya entredörrar | 2008 |
| Lägenhetsdörrar, postboxar        | 2008 |
| Yttertak                          | 1999 |
| Fönster                           | 1997 |
| Tvättstuga                        | 2020 |
| Värmecentral                      | 2020 |
| Passersystem                      | 2022 |
| Dränering, asfaltering, dagvatten | 2025 |
| Avfallssystem                     | 2025 |
| Uteplats, lekplats                | 2025 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

### **Materiella anläggningstillgångar**

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Byggnader                               | 2-7 % |
| Markanläggningar                        | 2-5 % |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 %  |

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                 | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>        |                  |                  |
| Årsavgifter, bostäder                           | 2 729 575        | 2 635 428        |
| Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade       | 22 404           | 20 584           |
| Hysesintäkter garage ej momsregistrerade        | 80 424           | 78 223           |
| Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade     | 30 008           | 30 700           |
| Hyses- och avgiftsbortfall lokaler ej momsreg   | -79              | 0                |
| Hyses- och avgiftsbortfall p-platser ej momsreg | -120             | 0                |
| Debiterad uppvärmning ej moms                   | 708 739          | 706 681          |
|                                                 | <b>3 570 951</b> | <b>3 471 616</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                              | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>     |                |                |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) ej moms | 94 181         | 93 994         |
| Trappstädningsavgift                         | 22 055         | 22 006         |
| Balkonginglasning                            | 323 970        | 322 867        |
| Pantförskrivningsavgifter                    | 11 830         | 22 985         |
| Öres- och kronutjämning                      | 38             | 218            |
| Övriga ersättningar och intäkter             | 9 807          | 14 505         |
|                                              | <b>461 881</b> | <b>476 575</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                         | -215 098          | -151 506          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -165 368          | -144 450          |
| Försäkringspremier                   | -74 144           | -55 096           |
| Kabel- och digital-TV                | -157 548          | -157 297          |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -7 869            | 0                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -9 625            | -21 325           |
| Förbrukningsinventarier              | -334              | -9 920            |
| Vatten                               | -242 511          | -230 646          |
| Fastighetsel                         | -112 928          | -101 998          |
| Uppvärmning                          | -876 170          | -806 004          |
| Sophantering och återvinning         | -225 253          | -190 479          |
| Förvaltningsarvode drift             | -12 755           | 0                 |
|                                      | <b>-2 099 603</b> | <b>-1 868 721</b> |

**Not 5 Övriga kostnader**

|                                   | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsarvode administration | -482 306        | -449 368        |
| IT-kostnader                      | -4 756          | -4 459          |
| Arvode, yrkesrevisorer            | -18 093         | -18 902         |
| Kreditupplysningar mm             | -1 318          | -654            |
| Bankkostnader                     | -5 706          | -3 946          |
| Övriga kostnader                  | -31 563         | -1 755          |
| Övriga förvaltningskostnader      | -5 592          | -52 125         |
|                                   | <b>-549 334</b> | <b>-531 209</b> |

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

|                                                                            | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                |                |
| Styrelsearvode                                                             | -15 000        | -15 000        |
| Sammanträdesarvoden                                                        | -31 200        | -59 700        |
| Sociala kostnader                                                          | -14 516        | -23 710        |
|                                                                            | <b>-60 716</b> | <b>-98 410</b> |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-60 716</b> | <b>-98 410</b> |

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                           | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Utdelning på andelar i intresseföreningen | 0           | 0           |
|                                           | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

### Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 35 135 216         | 35 049 546         |
| Inköp                                           | 7 560 436          | 85 670             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 695 652</b>  | <b>35 135 216</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 679 451        | -12 900 266        |
| Årets avskrivningar                             | -994 797           | -779 185           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 674 248</b> | <b>-13 679 451</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 021 404</b>  | <b>21 455 765</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 44 805 000         | 44 425 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 16 995 000         | 21 854 000         |
|                                                 | <b>61 800 000</b>  | <b>66 279 000</b>  |

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 44 125         | 0             |
| Inköp                                           | 0              | 44 125        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 125</b>  | <b>44 125</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 825         | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -8 825         | -8 825        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 650</b> | <b>-8 825</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>26 475</b>  | <b>35 300</b> |

### Not 10 Pågående nyanläggningar

|                                                 | 2025-12-31 | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 000 000  | 0                |
| Inköp                                           | 0          | 7 000 000        |
| Omklassificeringar                              | -7 000 000 | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>7 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>7 000 000</b> |

Nyanläggningen blev färdigställd våren 2025.

## Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

|                                                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 246 st Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreninge | 123 000        | 123 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>         | <b>123 000</b> | <b>123 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>123 000</b> | <b>123 000</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 79 548         | 74 144         |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift    | 42 963         | 38 490         |
| Upplupna ränteintäkter          | 13 578         | 0              |
|                                 | <b>136 089</b> | <b>112 634</b> |

## Not 13 Långfristiga skulder

|                                                                     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 22 610 846        | 23 260 838        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -389 992          | -544 992          |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 530 808        | -4 037 500        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>14 690 046</b> | <b>18 678 346</b> |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld | Nya/omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|------------|---------------------|------------|-----------------|--------------------|------------|
| Stadshypotek | 3.800      | 2028-12-01          | 1.800.000  | 0               | 100.000            | 1.700.000  |
| Stadshypotek | 2.500      | 2025-04-30          | 2.012.500  | -2.000.000      | 12.500             | 0          |
| Stadshypotek | 0.910      | 2025-06-30          | 2.025.000  | -2.000.000      | 25.000             | 0          |
| Stadshypotek | 0.780      | 2026-01-30          | 1.865.808  | 0               | 60.000             | 1.805.808  |
| Stadshypotek | 3.710      | 2027-12-01          | 649.980    | 0               | 100.000            | 549.980    |
| Stadshypotek | 3.710      | 2027-12-01          | 3.300.096  | 0               | 39.992             | 3.260.104  |
| Stadshypotek | 3.290      | 2027-06-30          | 3.182.454  | 0               | 50.000             | 3.132.454  |
| Stadshypotek | 3.290      | 2027-06-30          | 2.500.000  | 0               | 0                  | 2.500.000  |
| Stadshypotek | 3.690      | 2026-06-01          | 2.950.000  | 0               | 100.000            | 2.850.000  |
| Stadshypotek | 3.420      | 2026-06-30          | 2.975.000  | 0               | 100.000            | 2.875.000  |
| Stadshypotek | 2.970      | 2029-04-30          | 0          | 2.000.000       | 37.500             | 1.962.500  |
| Stadshypotek | 2.790      | 2029-06-30          | 0          | 2.000.000       | 25.000             | 1.975.000  |
| Summa        |            |                     | 23.260.838 | 0               | 649.992            | 22.610.846 |

\* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 389 992 kr och omförhandla 7 530 808 kr varför dessa delar av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 389 992 kr årligen.

**Not 14 Långfristiga skulder**

|                                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än 5 år | 20 660 886        | 21 160 878        |
|                                      | <b>20 660 886</b> | <b>21 160 878</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 14 516            | 16 212            |
| Upplupna räntekostnader                             | 45 530            | 42 936            |
| Upplupna elkostnader                                | 0                 | 9 927             |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 16 360            | 16 360            |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 46 200            | 51 600            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 565            | 32 250            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 273 511           | 148 752           |
|                                                     | <b>413 682</b>    | <b>318 037</b>    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                    | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 23 689 300        | 23 689 300        |
|                    | <b>23 689 300</b> | <b>23 689 300</b> |

Årsredovisningen beslutades

Borås

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredric Andersson

Alexandra Hallgren

Merima Bahtijaragic

Lars-Åke Lundberg

Monica Strindgård

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

Kalle Wrane  
Auktoriserad revisor

Åsa Ankarling  
Förtroendevald revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.