

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Landgången  
Org nr: 769635-3387

2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Landgången får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 Halmstad kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-24.

Årets resultat är sämre än föregående år. Det beror på ökade räntekostnader samt ökade avskrivningskostnader till följd av övergången till K3.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 566 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Halmstad Järneken 2 med adress Egon Östlunds gata 12+14 och Stellan Mörners Gata 19 i Halmstad kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sammanlagt 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018–2019. Slutbesiktning av entreprenaden skedde 2020-03-10.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	33	5	6	55

### Dessutom tillkommer:

P-platser
39

Total bostadsarea	3 463 m <sup>2</sup>
Lokalarea	1 070 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	105 444 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 107 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 140 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.

### 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 209 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 174 tkr (38 kr/ m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 108 tkr (24 kr/m<sup>2</sup>). 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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Sennow	Ordförande	2027
Alva Bergehed	Ledamot	2026
Ulrika Sennow	Ledamot	2026
Elin S:t Cyr Ulfspare	Ledamot	2026
Andreas Antonsson	Ledamot Riksbyggen	2026
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Granqvist	Suppleant	2026
Sanda Duratovic	Suppleant	2026

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lovisa Norrman	Förtroendevald revisor	2026
Borevision, Emil Persson	Revisor	2026
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Ingrid Bergelin	2026	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Agneta Wallentin	2026	
Ingrid Bergelin	2026	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd K2 till det mer omfattande regelverket K3. Beslutet om övergången har fattats av styrelsen i syfte att ge en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat, särskilt med hänsyn till föreningens långsiktiga investeringar och förvaltning.

Övergången till K3 innebär bland annat att komponentavskrivningar tillämpas på föreningens byggnader, vilket ger en mer nyanserad redovisning av olika delar av fastigheten. Dessutom möjliggör K3 en mer transparent hantering av framtida underhållsbehov och finansiella åtaganden.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 047 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 884	3 789	3 410	3 143	3 110
Resultat efter finansiella poster*	-2 049	-794	-476	-375	-683
Soliditet %*	72	73	73	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	89	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 047	1 027	904	822	818
Driftkostnader kr/kvm	268	254	234	200	261
Energikostnad kr/kvm*	131	126	118	103	165
Sparande kr/kvm*	114	148	218	240	172
Ränta kr/kvm	309	284	172	105	112
Skuldsättning kr/kvm*	10 620	10 695	10 880	11 065	11 140
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 901	13 999	14 242	14 484	14 582
Räntekänslighet %*	13,3	13,6	15,8	17,6	17,8

\* 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. Normalvärde: 200 kr/kvm.

### 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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

**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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

**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. Riktvärde: se ovan.

**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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på att föreningen är nybildad och dras med stora avskrivningskostnader samt räntekostnader. Föreningen kommer att klara framtida ekonomiska åtaganden då deras sparande ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 000 000	0	0	1 983 956	-4 249 769	-794 381
Disposition enl. årsstämmobeslut					-794 381	794 381
Reservering underhållsfond				108 000	-108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-2 049 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 091 956</b>	<b>-5 152 150</b>	<b>-2 049 382</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 044 150
Årets resultat	-2 049 382
Årets fondreservering enligt stadgarna	-108 000
<b>Summa</b>	<b>-7 201 532</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 7 201 532

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 883 860	3 788 837
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	1 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 885 180</b>	<b>3 789 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 213 067	-1 150 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 284	-624 962
Personalkostnader	Not 6	-96 180	-94 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 565 990	-1 463 581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 536 521</b>	<b>-3 333 905</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-651 341</b>	<b>456 012</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	830	36 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 398 871	-1 286 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 398 041</b>	<b>-1 250 393</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 049 382</b>	<b>-794 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 049 382</b>	<b>-794 381</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	176 482 000	179 047 990
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 482 000</b>	<b>179 047 990</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	55 000	55 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 537 000</b>	<b>179 102 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	29 461	0
Övriga fordringar	Not 13	40 369	63 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	225 500	215 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 330</b>	<b>279 282</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 407 056	1 445 419
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 407 056</b>	<b>1 445 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 702 386</b>	<b>1 724 701</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>179 239 386</b>	<b>180 827 691</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	135 000 000	135 000 000	
Fond för yttre underhåll	2 091 956	1 983 956	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>137 091 956</strong>	<strong>136 983 956</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 152 150	-4 249 769	
Årets resultat	-2 049 382	-794 381	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-7 201 532</strong>	<strong>-5 044 150</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>129 890 424</strong>	<strong>131 939 806</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 442 900	27 795 050
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>15 442 900</strong>	<strong>27 795 050</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 690 900	20 677 950
Leverantörsskulder	Not 17	258 624	31 566
Skatteskulder	Not 18	33 510	30 140
Övriga skulder	Not 19	78 269	39 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	844 759	313 289
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>33 906 062</strong>	<strong>21 092 835</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>179 239 386</strong>	<strong>180 827 691</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-651 341	456 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 565 990	1 463 581
	<strong>1 914 649</strong>	<strong>1 919 593</strong>
Erhållen ränta	830	36 361
Erlagd ränta	-1 033 669	-1 286 754
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>881 810</strong>	<strong>669 200</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 704	142 751
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	477 731	-127 839
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 300 837</strong>	<strong>684 112</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-339 200	-839 200
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-339 200</strong>	<strong>-839 200</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	961 637	-155 088
Likvida medel vid årets början	1 445 419	1 600 507
Likvida medel vid årets slut	2 407 056	1 445 419

---

# 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.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

## 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
Byggnad balkong	Linjär	35
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad elinstallationer	Linjär	46
Byggnad entrépartier	Linjär	35
Byggnad fasad	Linjär	77
Byggnad fönster	Linjär	46
Byggnad hyresgästanpassning	Linjär	9
Byggnad hiss	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	25
Byggnad stomme	Linjär	118
Byggnad tak	Linjär	20
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	46
Byggnad ventilation	Linjär	41
Byggnad värmesystem	Linjär	56

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	3 216 780	3 153 708
Hyror, garage	229 920	229 920
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-36 155
Vattenavgifter	68 713	70 252
Elavgifter	189 613	180 980
Kabel-tv-avgifter	151 140	151 140
Övriga lokalintäkter	2 100	7 800
Övriga avgifter	200	200
Övriga ersättningar	30 194	30 992
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 883 860</b>	<b>3 788 837</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 080
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 320</b>	<b>1 080</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-140 406	-121 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 440	-15 070
Försäkringspremier	-53 997	-50 949
Kabel- och digital-TV	-147 352	-149 226
Återbäring från Riksbyggen	2 000	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 749	-5 829
Serviceavtal	-18 606	-12 548
Obligatoriska besiktningar	-4 786	-3 177
Snö- och halkbekämpning	-36 241	-20 890
Förbrukningsinventarier	-33 977	-20 082
Vatten	-102 520	-73 524
Fastighetsel	-275 055	-292 334
Uppvärmning	-218 033	-203 733
Sophantering och återvinning	-137 246	-139 756
Förvaltningsarvode drift	-20 659	-42 691
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 213 067</b>	<b>-1 150 381</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-574 318	-561 572
Arvode, yrkesrevisorer	-21 539	-20 944
Övriga förvaltningskostnader	-29 961	-8 939
Kreditupplysningar	-7 254	-378
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 361	-16 521
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-3 960
Konsultarvoden	-9 752	-9 457
Bankkostnader	-3 139	-3 191
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-661 284</b>	<b>-624 962</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-33 054	-37 613
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 144	-6 687
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-19 982	-19 481
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 180</b>	<b>-94 981</b>

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 565 990	-1 463 581
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 565 990</b>	<b>-1 463 581</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	32 576
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	628	317
Övriga ränteintäkter	202	3 467
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>830</b>	<b>36 361</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 398 871	-1 285 785
Övriga räntekostnader	0	-969
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 398 871</b>	<b>-1 286 754</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	175 700 000	175 700 000
Mark	10 300 000	10 300 000
	<b>186 000 000</b>	<b>186 000 000</b>
<b>Förändring från K2 till K3</b>		
Byggnader	-175 700 000	0
Byggnader komponentindelning	175 700 000	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 000 000</b>	<b>186 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-6 952 010	-5 488 429
	<b>-6 952 010</b>	<b>-5 488 429</b>

**Förändring från K2 till K3**

Byggnader	-6 952 010	0
Byggnader komponentindelning	6 952 010	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 565 990	-1 463 581
	<b>-2 565 990</b>	<b>-1 463 581</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-9 518 000**      **-6 952 010****Restvärde enligt plan vid årets slut****176 482 000**      **179 047 990****Varav**

Byggnader	166 182 000	168 747 990
Mark	10 300 000	10 300 000

**Not 11 Andra långfristiga fordringar****2025-12-31**      **2024-12-31**

Andra långfristiga fordringar	55 000	55 000
-------------------------------	--------	--------

**Summa andra långfristiga fordringar****55 000**      **55 000****Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar****2025-12-31**      **2024-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar	29 461	0
------------------------------	--------	---

**Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar****29 461**      **0****Not 13 Övriga fordringar****2025-12-31**      **2024-12-31**

Skattekonto	40 369	39 824
Momsfordringar		23 614

**Summa övriga fordringar****40 369**      **63 438**

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 012	53 997
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 298	137 488
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 190	23 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	378
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>225 500</b>	<b>215 844</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	1 057 501	1 057 501
Transaktionskonto Swedbank	1 349 555	387 918
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 407 056</b>	<b>1 445 419</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	48 133 800	48 473 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-339 200	-339 200
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 351 700	-20 338 750
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 442 900</b>	<b>27 795 050</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,89%	2025-05-09	16 596 250,00	-16 575 000,00	21 250,00	0,00
SBAB	2,60%	2026-02-11	0,00	16 575 000,00	63 750,00	16 511 250,00
SBAB	2,59%	2026-02-12	3 912 500,00	0,00	85 000,00	3 827 500,00
SBAB	3,91%	2026-05-19	12 183 750,00	0,00	0,00	12 183 750,00
SBAB	2,89%	2027-11-09	15 780 500,00	0,00	169 200,00	15 611 300,00
<b>Summa</b>			<b>48 473 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>339 200,00</b>	<b>48 133 800,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga av föreningens lån har en villkorsändringsdag inom fem år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	258 624	31 566
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>258 624</b>	<b>31 566</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	33 510	30 140
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>33 510</b>	<b>30 140</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	84 800	0
Skuld för moms	-6 531	0
Skuld hyror och avgifter	0	39 890
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>78 269</b>	<b>39 890</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	365 202	0
Upplupna driftskostnader	15 938	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 491	0
Upplupna elkostnader	37 545	56 304
Upplupna värmekostnader	31 630	5 900
Upplupna kostnader för renhållning	12 296	11 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 011	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 646	189 828
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>844 759</b>	<b>313 289</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

---

Jörgen Sennow

---

Elin S:t Cyr Ulfsparre,

---

Alva Bergehed

---

Ulrika Sennow

---

Andreas Antonsson,

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

---

Lovisa Norrman  
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB

---

Emil Persson  
Revisor



---

# RB Brf Landgången

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB Brf Landgången i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573650180

## Dokument

### Årsredovisning 2025-12-31

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-03-25 15:09:53 CET (+0100) av Agneta

Andersson (AA1)

Färdigställt 2026-04-01 22:58:30 CEST (+0200)

## Initierare

Agneta Andersson (AA1)

Riksbyggen

## Signerare

Jörgen Sennow (JS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "S G  
Jörgen Gunnarsson Sennow"  
Signerade 2026-03-25 19:38:35 CET (+0100)

Elin S:t Cyr Ulfsparre (ESCU)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN  
S:T CYR ULFSPARRE"  
Signerade 2026-03-26 09:44:28 CET (+0100)

Alva Bergehed (AB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALVA  
BERGEHED"  
Signerade 2026-03-25 17:47:17 CET (+0100)

Ulrika Sennow (US)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ulrika Heléne Sennow"  
Signerade 2026-03-25 21:54:00 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573650180

Andreas Antonsson (AA2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS JOHN MATTIAS ANTONSSON"  
Signerade 2026-03-26 08:35:51 CET (+0100)

Lovisa Norrman (LN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOVISA NORRMAN"  
Signerade 2026-04-01 06:07:49 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Emil Persson"  
Signerade 2026-04-01 22:58:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgången, org.nr. 769635-3387

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgången för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgången för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lovisa Norrman  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573706609

## Dokument

### Landgången Revisionsberättelse 251231

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-25 15:15:14 CET (+0100) av Agneta

Andersson (AA)

Färdigställt 2026-04-01 22:57:56 CEST (+0200)

## Initierare

Agneta Andersson (AA)

Riksbyggen

## Signerare

Lovisa Norrman (LN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOVISA NORRMAN"

Signerade 2026-04-01 06:11:47 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max

Emil Persson"

Signerade 2026-04-01 22:57:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

