

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Riverlodge Hus B

769626-2679

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riverlodge Hus B 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten under året:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten ligger i Kungsberget, Sandvikens kommun och har beteckningen Kungsberget 57:6. Föreningen består av åtta lägenheter och är försäkrad genom Trygg Hansa.

Föreningen tar ut pantsättningsavgift och överlåtelseavgift betalas av köparen enligt stadgarna. Ekonomiskförvaltare under var 2025 Castus Facility Management AB. Ny ekonomiskförvaltare för 2026 är AnCaRe AB.

Samtliga lägenheter har en area på 58,5 kvm, total bostadsrättsyta uppgår till 468 kvm.

En lägenhet har sålts under året.

Bostadsrättsföreningen har tre lån i SEB med en bindningstid på ett år och med rörlig ränta.

Styrelsen och övriga funktionärer har följande sammansättning:

- * Henrik Arnesson, (Ordinarie ledamot)
- * Johan von Stockenström, (Ordförande)
- * Christopher Hörman, (Ordinarie ledamot)
- * Börje Shameti Lewin, (Biträdande ledamot)

Ordinarie revisor:

- * Niclas Wärenfeld/ Borevision i Sverige AB

Tidigare underhåll

2018 Installerades gemensamt brandlarm i samtliga lägenheter.
2018 Entrén och trappan har oljats.
2020 Målning av balkonger mot skidbacken.
2020 Installering av frånluftsfläkt och tilluftsventilation i föreningens undercentral.
2020 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts utan anmärkning.
2021 Besiktning av tak och hänggrännor samt byte av trasiga tegelpannor.
2021 Översyn av motorvärmarruttagen gjord av elektriker.
2021 Vattenpumpen i undercentralen utbytt.
2022 Översyn tak (utan anmärkning).
2022 Nya wifi-routers i alla lägenheter.
2023 En lägenhet har haft vägglöss men lyckad skadebekämpning har utförts mha NOMOR.
2024 Samtliga loftgångar har tvättats samt oljats in.
2025 Nya skyltar för parkeringsplatser, samt uppsatta fågelpinnar i loftgångar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av bostadsrättsföreningens tre lån i SEB har förhandlats om under året med en bindningstid på ett år och med rörlig ränta.

Föreningens lån enligt nedan:

Lånenummer 38439456

* Bundet till 2026-06-28 rörlig ränta 3,62%. Lånet är på 1 455 440 sek per 2025-12-31.

Lånenummer 44863227

* Bundet till 2026-10-28 rörlig ränta 3,59%. Lånet är på 61 800 sek, per 2025-12-31.

Lånenummer 38444336

* Bundet till 2026-04-28 rörlig ränta på 3,63%. Lånet är på 1 399 080 sek, per 2025-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen har 8 medlemmar, fyra av bostadslägenheterna har delat ägande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	533	530	478	382
Resultat efter finansiella poster	6	-29	40	-95
Soliditet (%)	70,1	69,4	69,1	68,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	923	923	815	760
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 231	6 418	6 661	6 849
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 231	6 418	6 661	6 849
Sparande per kvm (kr/kvm)	249	174	176	176
Räntekänslighet (%)	6,8	6,9	8,1	8,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	336	324	198	337
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,0	81,6	79,8	92,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	7 679 000	304 305	-785 745	-28 620	7 168 940
Disposition av föregående års resultat:		81 435	-28 620	28 620	81 435
Avsättning underhållsfond			-81 435		-81 435
Årets resultat				6 217	6 217
Belopp vid årets utgång	7 679 000	385 740	-895 800	6 217	7 175 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-895 800
årets vinst före fondförändring	6 217
	-889 583

behandlas så att	
reservering för underhållsfond	95 005
i ny räkning överföres	-984 588
	-889 583

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	533 206	529 604
Övriga rörelseintäkter		11 307	2 006
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		544 513	531 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-247 526	-262 595
Övriga externa kostnader	4	-63 176	-54 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 359	-110 359
Summa rörelsekostnader		-421 061	-427 133
Rörelseresultat		123 452	104 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 389	-133 366
Summa finansiella poster		-117 235	-133 097
Resultat efter finansiella poster		6 217	-28 620
Resultat före skatt		6 217	-28 620
Årets resultat		6 217	-28 620

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 011 624	10 121 984
Summa materiella anläggningstillgångar		10 011 624	10 121 984
Summa anläggningstillgångar		10 011 624	10 121 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 729
Övriga fordringar		13 664	13 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	42 808	46 244
Summa kortfristiga fordringar		56 472	76 483
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		170 111	125 071
Summa kassa och bank		170 111	125 071
Summa omsättningstillgångar		226 583	201 554
SUMMA TILLGÅNGAR		10 238 207	10 323 538

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 679 000	7 679 000
Fond för yttre underhåll		385 740	304 305
Summa bundet eget kapital		8 064 740	7 983 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-895 800	-785 746
Årets resultat		6 217	-28 620
Summa fritt eget kapital		-889 583	-814 366
Summa eget kapital		7 175 157	7 168 939
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 916 320	3 003 536
Leverantörsskulder		20 617	10 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	126 113	140 528
Summa kortfristiga skulder		3 063 050	3 154 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 238 207	10 323 538

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 452	104 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110 359	110 359
Erhållen ränta	154	269
Erlagd ränta	-117 224	-133 097
Betald inkomstskatt	-154	-269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	116 587	81 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	16 729	12 539
Förändring av kortfristiga fordringar	3 436	-11 441
Förändring av leverantörsskulder	10 082	10 371
Förändring av kortfristiga skulder	-14 578	13 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 256	106 301
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-87 216	-87 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 216	-87 216
Årets kassaflöde	45 040	19 085
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	125 071	105 986
Likvida medel vid årets slut	170 111	125 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 År

Nyckeltalsdefinitioner

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-432 000	-432 000
Bredband/ TV	-26 400	-27 584
Elnät	-49 669	-40 673
Elförbrukning	-25 137	-29 347
	-533 206	-529 604

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt övriga kostnader som hänför föreningen. Elnät, elförbrukning samt Tv/bredband aviseras separat utifrån faktiskt förbrukning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	74 757	73 741
Värme	82 685	78 046
Vatten och avlopp	48 141	69 697
Datakommunikation	13 920	13 920
TV	12 480	12 480
Försäkringspremier	14 241	13 926
Kostnader andelar samf	1 302	784
	247 526	262 594

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	34 568	31 208
Kostnad för revision	15 000	14 375
Bankkostnader	2 080	1 805
Övriga lokalkostnader	4 688	3 713
Programvaror	6 040	2 658
Övriga externa kostnader	800	420
	63 176	54 179

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	11 035 939	11 035 939
Mark	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 335 939	11 335 939
Ingående avskrivningar	-1 213 955	-1 103 597
Årets avskrivningar	-110 359	-110 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 324 314	-1 213 955
Utgående redovisat värde	10 011 625	10 121 984
Taxeringsvärden byggnader	5 400 000	4 766 000
Taxeringsvärden mark	937 000	663 000
	6 337 000	5 429 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringar	7 191	7 050
Kabel-TV	12 900	12 480
Elnät/- förbrukning vidare faktura till medlemmar	11 410	12 744
Kabel-TV vidarefaktura till medlemmar	0	13 792
Programvaror	0	178
Abrottsersättning sandviken energi	11 307	0
	42 808	46 244

Not 7 Fastighetslån

Lån	Ränta %	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Lån SEB 38439456	3,62	1 492 448	37 008	1 455 440
Lån SEB 38444336	3,63	1 436 088	37 008	1 399 080
Lån SEB 44863227	3,59	75 000	13 200	61 800
		3 003 536	87 216	2 916 320

Beräknad låneskuld om 5 år: 2 480 240 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbealda hyreskostnader	108 000	121 792
Elnät	4 243	4 831
Elhandel	2 294	3 272
Upplupen ränta	639	474
Revisionskostnader	10 938	10 000
Programvaror	0	159
	126 114	140 528

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantsättning för egna lån	3 731 000	3 731 000
	3 731 000	3 731 000

Årsredovisningen beslutades den 20 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan von Stockenström
Ordförande

Henrik Arnesson

Christopher Hörman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nicklas Wärenfeldt
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

