

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 5  
Org nr: 715600-1153

2024-09-01 – 2025-08-31



## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 5 för härmed uppräta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprätaad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-29

I resultatet ingår avskrivningar med 3 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 439 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Illern 3 med tillhörande byggnader och mark i Södertälje kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med sammanlagt 300 lägenheter samt en lokal. Byggnaderna uppfördes år 1960. Fastighetens adress är Elsarostigen 2-8.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	143	88	44	16	300

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
0	1	0	230	4

Total tomtarea 24 558 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 20 394 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 253 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 845 tkr och planerat underhåll för 166 tkr.

Ett projekt med renovering och inglasning av balkonger pågår som planeras att slutföras i början av 2026.

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 uppdaterades senast i april 2024. Planen visar på ett underhållsbehov på 74 065 tkr (exkl. balkonger) för de kommande 30 åren, ett genomsnitt på 2 769 tkr per år. Kostnaden innefattar också ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 966 tkr.



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>
Victoria Rosscherée	Ordförande	2026
Klas Erik Bertell	Vice ordförande	2027
Kerstin Krüsell	Sekreterare	2027
Lilian Onval	Ledamot	2026
Mikael Sjögren	Ledamot	2027
Eric Stuart	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Pettersson	Suppleant	2026
Ivana Carackosh	Suppleant	2027
Henrik Ibjer	Suppleant	2026
Magnus Winterfell	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim Mattson, Kungsbron BoRevsion AB	Extern revisor	2026
Kenan Tabbo	Föreningsrevisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kungsbron BoRevsion AB	Extern revisor	2026
Anita Wanhainen	Föreningsrevisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Guteman.	2026

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett projekt för renovering och inglasning av balkonger påbörjades föregående år med en beräknad kostnad på 89.4 miljoner kronor. Arbetet beräknas vara klart i början av februari 2026.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 375 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 372 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 7%.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	20 074	18 727	17 713	17 210	16 755
Rörelsens intäkter	20 198	19 088	18 038	17 307	16 838
Resultat efter finansiella poster*	2 447	3 004	1 806	4 476	3 934
Resultat exkl avskrivningar	6 439	7 050	5 136	7 748	7 206
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 473	5 084	3 555	6 167	5 106
Årets kassaflöde	5 361	2 663	3 747	-7 482	4 030
Soliditet %*	18	21	28	27	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	882	838	813	791
Driftkostnader kr/kvm	375	353	333	331	325
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	353	324	318	293
Energikostnad kr/kvm*	179	175	183	167	151
Underhållsfond kr/kvm	603	514	419	352	289
Reservering till underhållsfond kr/kvm	95	95	76	76	101
Sparande kr/kvm*	320	341	374	387	380
Ränta kr/kvm	216	150	91	39	49
Skuldsättning kr/kvm*	7 926	5 826	3 475	3 537	3 587
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 024	5 914	3 528	3 590	3 641
Räntekänslighet %*	8,5	6,7	4,2	4,4	4,6

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

**Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	984 595	6 970	10 642 959	18 622 320	3 003 511
Disposition enf. årsstämmobeslut				3 003 511	-3 003 511
Reservering underhållsfond			1 966 000	-1 966 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-165 815	165 815	
Årets resultat					2 447 370
Vid årets slut	984 595	6 970	12 443 144	19 825 646	2 447 370

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	21 625 832
Årets resultat	2 447 370
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 966 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 815
<b>Summa</b>	<b>22 273 016</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

22 273 016

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

# Resultaträkning

		2024-09-01	2023-09-01
Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	20 074 495	18 727 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 911	360 883
<b>Summa</b>		<b>20 198 406</b>	<b>19 088 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 737 078	-7 306 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 167 806	-1 120 130
Personalkostnader	Not 6	-609 893	-668 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 992 048	-4 046 325
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 506 825</b>	<b>-13 141 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 691 581</b>	<b>5 946 903</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223 574	164 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 467 786	-3 107 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 244 212</b>	<b>-2 943 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 447 370</b>	<b>3 003 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 447 370</b>	<b>3 003 511</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	107 701 737	111 647 448
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	62 389	108 047
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	78 794 752	36 540 302
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 558 878</b>	<b>148 295 796</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	300 000	300 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 858 878</b>	<b>148 596 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	231 800
Övriga fordringar		157 268	185 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	526 486	471 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>683 754</b>	<b>888 270</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	16 427 449	11 066 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 427 449</b>	<b>11 066 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 111 203</b>	<b>11 955 213</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>203 970 082</b>	<b>160 551 690</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	991 565	991 565	
Fond för yttre underhåll	12 443 144	10 642 959	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 434 709</b>	<b>11 634 524</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	19 825 646	18 622 320	
Årets resultat	2 447 370	3 003 511	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>22 273 016</b>	<b>21 625 832</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 707 725</b>	<b>33 260 356</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	105 037 294	62 104 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>105 037 294</b>	<b>62 104 685</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 612 394	58 497 205
Leverantörsskulder		1 279 483	3 106 940
Skatteskulder		45 863	53 639
Övriga skulder		829 233	821 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 458 089	2 707 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 225 062</b>	<b>65 186 649</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>203 970 082</b>	<b>160 551 690</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	6 691 581	5 946 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 992 048	4 046 325
	<b>10 683 630</b>	<b>9 993 229</b>
Erhållen ränta	204 689	75 051
Erlagd ränta	-4 569 845	-2 694 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 318 474</b>	<b>7 373 381</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	223 401	-31 683
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 974 717	1 363 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 567 158</b>	<b>8 705 667</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-21 509 318
Investeringar i inventarier	0	-77 987
Investeringar i pågående byggnation	-42 254 450	-33 115 853
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 254 450</b>	<b>-54 703 157</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 952 202	-1 339 348
Upptagna lån	45 000 000	50 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>43 047 798</b>	<b>48 660 652</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	5 360 506	2 663 161
Likvida medel vid årets början	11 066 943	8 403 781
Likvida medel vid årets slut	16 427 449	11 066 943

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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.

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

### 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
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	30-50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	25-40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	19 282 044	18 026 452
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 364	-42 364
Hyror, lokaler	42 976	42 976
Hyror, p-platser	778 190	573 528
Hyror, övriga	0	94 354
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 191	-6 987
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 348	-11 623
Övriga ersättningar	45 188	51 116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>20 074 495</b>	<b>18 727 452</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	123 911	360 883
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>123 911</b>	<b>360 883</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-165 815	0
Reparationer	-844 883	-722 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-526 820	-499 210
Försäkringspremier	-369 074	-350 568
Kabel- och digital-TV	-198 213	-177 801
Återbäring från Riksbyggen	5 700	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-79 014	-30 886
Serviceavtal	-119 516	-115 436
Obligatoriska besiktningar	-95 534	-22 745
Bevakningskostnader	-3 000	-3 000
Snö- och halkbekämpning	-9 225	-24 931
Avflyttningsbesiktningar	-6 000	-60 922
Förbrukningsinventarier	-27 466	-41 297
Fordons- och maskinkostnader	-18 161	-12 447
Vatten	-812 633	-667 016
Fastighetsel	-1 213 865	-1 209 173
Uppvärmning	-1 673 688	-1 738 549
Sophantering och återvinning	-646 025	-634 102
Förvaltningsarvode drift	-933 848	-997 335
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 737 078</b>	<b>-7 306 719</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-786 733	-778 100
IT-kostnader	-99 315	-82 822
Arvode, yrkesrevisorer	-32 910	-25 600
Övriga förvaltningskostnader	-70 610	-74 188
Kreditupplysningar	-2 904	-591
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 266	-51 822
Telefon och porto	-66 677	-54 150
Medlems- och föreningsavgifter	-15 200	-15 100
Köpta tjänster	-14 063	-13 969
Konsultarvoden	-13 438	-7 188
Bankkostnader	-12 069	-9 259
Övriga externa kostnader	-10 620	-7 340
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 167 806</b>	<b>-1 120 130</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-223 629
Styrelsearvoden	-100 260	-96 500
Sammanträdesarvoden	-16 380	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-338 846	-156 775
Övriga kostnadsersättningar	-10 432	-5 116
Sociala kostnader	-143 975	-166 238
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-609 893</b>	<b>-668 257</b>

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 236 498	-3 236 498
Avskrivning Markanläggningar	-709 212	-709 212
Avskrivning Maskiner och inventarier	-681	-54 957
Avskrivning Installationer	-45 657	-45 658
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 992 048</b>	<b>-4 046 325</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	136 115 796	136 115 796
Mark	1 436 677	1 436 677
Markanläggningar	21 509 318	0
	<b>159 061 791</b>	<b>137 552 473</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Sopanläggning	0	11 431 968
Dränering	0	10 077 350
	<b>0</b>	<b>21 509 318</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>159 061 791</b>	<b>159 061 791</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-46 705 130	-43 468 632
Markanläggningar	-709 212	0
	<b>-47 414 342</b>	<b>-43 468 632</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 236 498	-3 236 498
Årets avskrivning markanläggningar	-709 212	0
Årets avskrivning sopanläggning	0	-457 279
Årets avskrivning dränering	0	-251 934
	<b>-3 945 711</b>	<b>-3 945 711</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 360 053</b>	<b>-47 414 343</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>107 701 737</b>	<b>111 647 448</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	86 174 167	89 410 666
Mark	1 436 677	1 436 677
Markanläggningar	20 090 893	0
Sopanläggning	0	10 974 689
Dränering	0	9 825 416
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	208 000 000	238 000 000
Lokaler	962 000	1 021 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>208 962 000</b>	<b>239 021 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>163 871 000</i>	<i>177 918 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 091 000</i>	<i>61 103 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	758 594	758 594
Maskiner	60 489	60 489
Installationer	495 426	417 439
	<b>1 314 509</b>	<b>1 236 522</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddstolpar)	0	77 987
	<b>0</b>	<b>77 987</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 314 509</b>	<b>1 314 509</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-757 914	-702 956
Maskiner	-60 489	-60 489
Installationer	-387 379	-341 722
	<b>-1 205 781</b>	<b>-1 105 167</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-681	-54 957
Installationer	-45 657	-45 658
	<b>-46 338</b>	<b>-100 615</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-758 594	-757 913
Maskiner	-60 489	-60 489
Installationer	-433 036	-387 379
	<b>-1 252 119</b>	<b>-1 205 781</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>62 389</b>	<b>108 727</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	680
Installationer	62 389	108 047
<b>Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ingående värde Soplanläggning och laddstolpar	0	3 418 368
Årets anskaffning Soplanläggning och laddstolpar	0	8 091 587
Omklassificering till byggnader och installationer	0	-11 509 955
Ingående värde Balkonger	36 540 302	6 081
Årets anskaffningar Balkonger	42 254 450	36 534 221
<b>Summa pågående ny- till- och ombyggnad</b>	<b>78 794 752</b>	<b>36 540 302</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
600 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kronor	300 000	300 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	150 697	131 812
Förutbetalda försäkringspremier	222 388	210 225
Förutbetalda driftkostnader	0	28 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 471	68 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 051
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 129	15 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 800	2 079
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>526 486</b>	<b>471 401</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	15 145 599	9 293 712
Transaktionskonto, Swedbank	1 281 850	1 773 231
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 427 449</b>	<b>11 066 943</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	163 649 688	120 601 890
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 608 944	-647 612
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 003 450	-57 849 593
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>105 037 294</b>	<b>62 104 685</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,93%	2024-11-28	20 388 558,00	-20 281 249,00	107 309,00	0,00
SWEDBANK	3,73%	2024-10-24	5 823 535,00	-5 823 535,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,45%	2024-10-24	6 700 000,00	-6 700 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,69%	2025-10-24	5 103 650,00	0,00	40 000,00	5 063 650,00
SWEDBANK	0,79%	2025-10-24	7 305 480,00	0,00	178 180,00	7 127 300,00
SWEDBANK	2,70%	2025-10-28	0,00	25 000 000,00	187 500,00	24 812 500,00
SWEDBANK	2,72%	2025-09-28	0,00	20 000 000,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	2,68%	2026-11-25	0,00	20 281 249,00	321 927,00	19 959 322,00
SWEDBANK	2,68%	2026-11-25	24 937 500,00	0,00	250 000,00	24 687 500,00
SWEDBANK	3,23%	2027-08-25	20 388 167,00	0,00	429 432,00	19 958 735,00
SWEDBANK	4,11%	2027-10-25	4 955 000,00	0,00	0,00	4 955 000,00
SWEDBANK	2,80%	2027-11-25	0,00	12 523 535,00	187 854,00	12 335 681,00
SWEDBANK	3,55%	2028-05-24	25 000 000,00	0,00	250 000,00	24 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>120 601 890,00</b>	<b>45 000 000,00</b>	<b>1 952 202,00</b>	<b>163 649 688,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under perioden 2025-09-01 till 2026-08-31 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	39 400	0
Upplupna räntekostnader	381 031	483 090
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 833	1 500
Upplupna elkostnader	54 755	49 298
Upplupna vattenavgifter	68 506	58 722
Upplupna värmekostnader	101 610	196 281
Upplupna kostnader för renhållning	0	119 044
Upplupna revisionsarvoden	29 660	25 000
Upplupna styrelsearvoden	125 260	140 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-45 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 242	68 822
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 607 792	1 610 268
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 458 089</b>	<b>2 707 336</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

**2025-08-31****2024-08-31**

164 211 000

121 411 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-12-15

Årsredovisningen undertecknas



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Victoria Rosscheré,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Klas Erik Bertell,



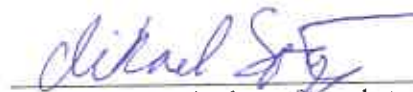
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kerstin Krüsell,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lilian Onval,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Sjögren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eric Stuart,



Bo Petersson

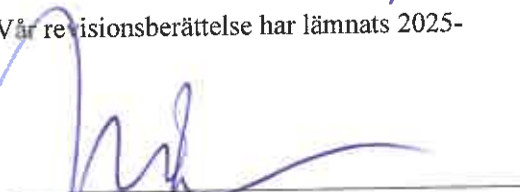
I egenskap som suppleant

Lara Stewa




Abraham Öz i egen skap som suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Joakim Mattsson  
Revisor

Kungsbron BoRevision AB

Kenan Tabbo  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Södertäljehus nr 5, org.nr. 715600-1153

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025.

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 augusti 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 RB Brf Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 1 september 2024 - 31 augusti 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse 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.

Södertälje den 10/2 2026

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Kenan Tabbo  
Av föreningen vald revisor

