

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lodjuret
Org nr: 725000-3485



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lodjuret
upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1964-11-06.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 011 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nyhem 4:1 och Nyhem 4:2 i Finspångs kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 134 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-1969. Fastigheternas adress är Oxhagsvägen 1-3 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kokvrå	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
20	1	35	52	26	134

Total bostadsarea 10 653 m²

Total lokalarea 1 297 m²

Årets taxeringsvärde 81 145 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 619 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss	Hissar
PreZero	Återvinning
Telia	Bredband, TV

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 337 tkr och planerat underhåll för 3 019 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 24 841 tkr för de närmaste 10 åren.

Avsättningen till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 1 108 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	
Garage och parkeringsplatser	2007/2008	
Takrenovering	2013/2014	
Säkerhetsdörrar/postboxar	2014/2015	
Säkerhetsdörrar och postboxar	2015/2016	
Fläktar, hissar, el	2016/2017	
Markytor, rabatter	2016/2017	
Byte trapphusbelysning (LED)	2019/2020	
Byte 5 torkskåp	2019/2020	
Ventilation	2019/2020	
Markytor, asfaltering	2021/2022	
UC	2022/2023	
Belysning tvättstugor	2023/2024	
Tvättmaskin	2023/2024	
Pump UC	2023/2024	
Golvbrunn	2023/2024	
Säkerhetsdörrar	2023/2024	
Lekplats	2023/2024	
Målning parkeringslinjer	2023/2024	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Tvättmaskiner	122 471	
Utredning stambyte	43 000	
Byte armaturer	322 875	
Tak, entréer och UC	1 000 000	
Säkerhetsdörrar	1 485 720	
Porttelefoni	45 115	
Planerat underhåll	År	Budgeterad kostnad
Enligt underhållsplan	2025/2026	3 226 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nemanja Lotinja	Ordförande	2025
Anders Berntsson	Sekreterare	2026
Eva Andersson	Vice ordförande	2026
Magnus Larsson	Ledamot	2025
Mattias Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Björlund Leo	Suppleant	2026
Mikael Hansen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Wilma Stelzl	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening påbörjat underhållsarbeten av tak, entréer och undercentral.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

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

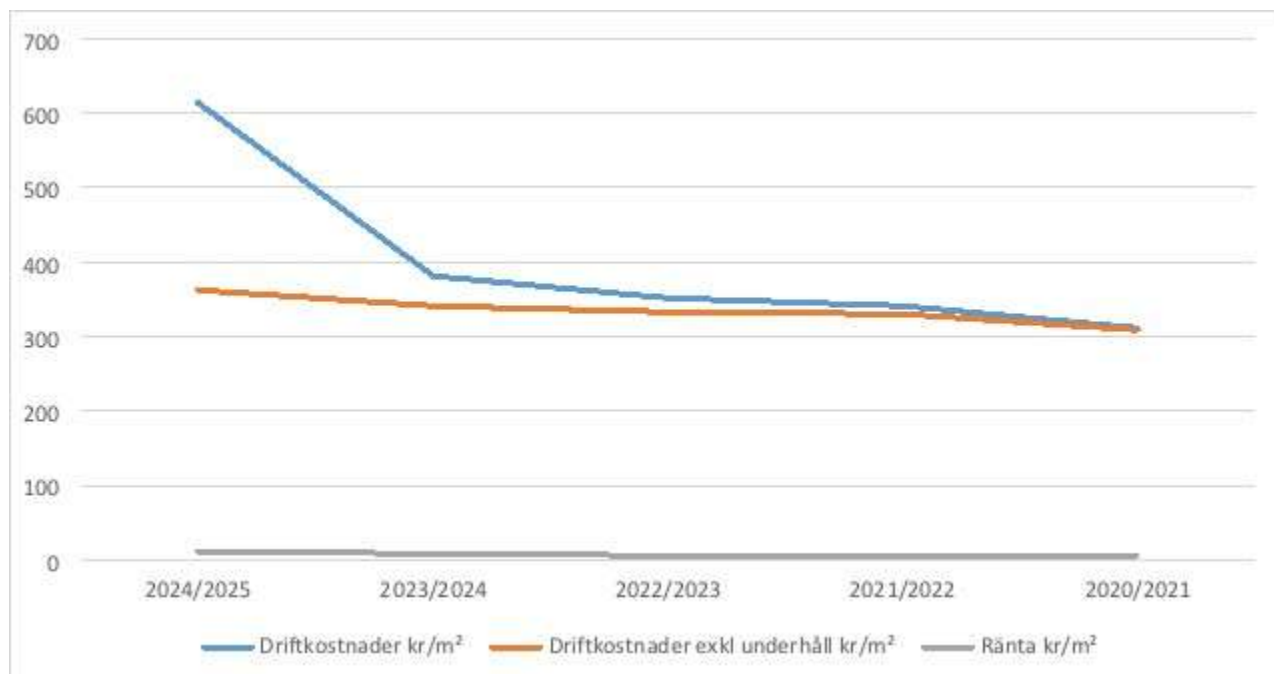
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 218	7 817	7 262	7 230	6 639
Resultat efter finansiella poster*	-1 517	744	828	832	570
Soliditet %*	59	67	62	56	51
Likviditet %	220	369	135	138	125
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	90	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	711	674	632	629	577
Driftkostnader kr/kvm	613	379	350	340	311
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	361	340	331	329	308
Energikostnad kr/kvm*	236	235	231	238	223
Underhållsfond kr/kvm	597	757	701	624	556
Sparande kr/kvm*	168	144	131	123	93
Ränta kr/kvm	10	9	6	5	6
Skuldsättning kr/kvm*	249	285	321	407	442
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	280	320	360	456	496
Räntekänslighet %*	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat. Föreningen ser över avgiftsnivån och det långsiktiga sparandet för att kompensera detta.

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. Här ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar med IMD.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 020 936	9 042 514	-1 067 963	744 188
Disposition enl. årsstämmobeslut			744 188	-744 188
Reservering underhållsfond		1 108 000	-1 108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 019 181	3 019 181	
Årets resultat				-1 517 486
Vid årets slut	1 020 936	7 131 333	1 587 406	-1 517 486

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-323 775
Årets resultat	-1 517 486
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 019 181
Summa	69 920

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **69 920**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 217 698	7 817 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 740	41 400
Summa rörelseintäkter		8 259 438	7 858 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 328 950	-4 533 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 745 324	-1 986 489
Personalkostnader	Not 6	-174 195	-121 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 094	-506 094
Summa rörelsekostnader		-9 754 562	-7 147 867
Rörelseresultat		-1 495 125	710 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100 602	139 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 963	-106 279
Summa finansiella poster		-22 361	33 241
Resultat efter finansiella poster		-1 517 486	744 188
Resultat före skatt		-1 517 486	744 188
Årets resultat		-1 517 486	744 188

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 048 342	6 522 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	279 695	311 846
Summa materiella anläggningstillgångar		6 328 037	6 834 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	701 000	701 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		701 000	701 000
Summa anläggningstillgångar		7 029 037	7 535 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 098	1 203
Övriga fordringar		207 016	204 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	635 391	494 845
Summa kortfristiga fordringar		843 505	700 985
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 016 376	6 414 711
Summa kassa och bank		6 016 376	6 414 711
Summa omsättningstillgångar		6 859 881	7 115 696
Summa tillgångar		13 888 918	14 650 827

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 020 936	1 020 936
Fond för yttre underhåll		7 131 333	9 042 514
Summa bundet eget kapital		8 152 269	10 063 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 587 406	-1 067 963
Årets resultat		-1 517 486	744 188
Summa fritt eget kapital		69 920	-323 775
Summa eget kapital		8 222 189	9 739 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 552 003	2 979 003
Summa långfristiga skulder		2 552 003	2 979 003
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	427 000	427 000
Leverantörsskulder		665 130	170 981
Skatteskulder		26 365	26 701
Övriga skulder	Not 16	205	205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 996 025	1 307 263
Summa kortfristiga skulder		3 114 725	1 932 150
Summa eget kapital och skulder		13 888 918	14 650 827

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 495 125	710 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	506 094	506 094
	-989 031	1 217 041
Erhållen ränta	131 694	109 749
Erlagd ränta	-125 053	-102 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-982 390	1 224 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-172 126	105 242
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 183 181	-92 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 665	1 237 266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-427 000	-427 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 000	-427 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-398 335	810 266
Likvida medel vid årets början	6 414 711	5 604 445
Likvida medel vid årets slut	6 016 376	6 414 711
Kassa och Bank BR	6 016 376	6 414 711

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2033
<i>Standardförbättringar</i>			
Hissar	Linjär	20	Färdigavskriven
Balkonger	Linjär	40	2045
Garage	Linjär	40	2039
Fönster	Linjär	30	2048
<i>Inventarier</i>			
Övernattningsrum med inventarier	Linjär	10	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
IMD	Linjär	15	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 110 312	6 707 724
Hyror, lokaler	13 118	12 615
Hyror, garage	446 000	446 387
Hyror, p-platser	132 150	132 576
Hyror, övriga	21 674	20 846
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 760	-1 627
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 606	-15 154
Elavgifter	406 294	414 361
Kabel-tv-avgifter	465	0
Övriga avgifter	10 550	16 415
Balkonginglasning	54 036	54 036
Övriga ersättningar	34 775	29 248
Fakturerade kostnader	700	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-13
Summa nettoomsättning	8 217 698	7 817 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	41 740	41 400
Summa övriga rörelseintäkter	41 740	41 400

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-3 019 181	-474 301
Reparationer	-336 522	-221 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-256 466	-238 610
Försäkringspremier	-333 084	-288 881
Kabel- och digital-TV	-123 443	0
Återbäring från Riksbyggen	6 300	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 581	-14 063
Serviceavtal	0	-1 006
Obligatoriska besiktningar	-41 400	-95 992
Bevakningskostnader	-73 778	-68 744
Övriga utgifter, köpta tjänster	-41 245	0
Snö- och halkbekämpning	-50 303	-47 817
Statuskontroll	0	-7 038
Förbrukningsinventarier	-25 325	-14 594
Vatten	-643 793	-623 157
Fastighetsel	-563 218	-586 246
Uppvärmning	-1 612 980	-1 599 716
Sophantering och återvinning	-132 539	-155 769
Förvaltningsarvode drift	-60 392	-98 761
Summa driftskostnader	-7 328 950	-4 533 984

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 601 930	-1 862 033
IT-kostnader	-4 190	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 875	-27 000
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-70 406	-21 420
Kreditupplysningar	-4 667	-2 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 925	-19 454
Kontorsmateriel	-2 270	-35 021
Telefon och porto	-934	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-13 400	-13 400
Bankkostnader	-4 669	-5 136
Summa övriga externa kostnader	-1 745 324	-1 986 489

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-37 478
Sammanträdesarvoden	-60 000	-55 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 590	-5 970
Sociala kostnader	-40 605	-22 853
Summa personalkostnader	-174 195	-121 301

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-290 824	-290 824
Avskrivningar tillkommande utgifter	-183 118	-183 118
Avskrivning Installationer	-32 152	-32 152
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-506 094	-506 094

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 127
Ränteintäkter från likviditetsplacering	97 734	133 429
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	698
Övriga ränteintäkter	2 865	4 267
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	100 602	139 520

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-121 649	-105 443
Övriga räntekostnader	-1 314	-836
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-122 963	-106 279

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 511 800	11 511 800
Mark	66 200	66 200
Standardförbättringar	9 453 397	9 453 397
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 031 397	21 031 397

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 896 396	-8 605 571
Standardförbättringar	-5 612 717	-5 429 599
	-14 509 113	-14 035 170

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-290 824	-290 824
Årets avskrivning standardförbättringar	-183 118	-183 118
	-473 942	-473 942

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-14 983 055 -14 509 112
Restvärde enligt plan vid årets slut
6 048 342 6 522 284
Varav

Byggnader	2 324 580	2 615 404
Mark	66 200	66 200
Standardförbättringar	3 657 562	3 840 680

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Övernattningsrum med inventarier	154 032	154 032
Installationer	482 250	482 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	636 282	636 282
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Övernattningsrum med inventarier	-154 032	-154 032
Installationer	-170 404	-138 252
	-324 436	-292 284
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 152	-32 152
	-32 152	-32 152
Akkumulerade avskrivningar		
Övernattningsrum med inventarier	-154 032	-154 032
Installationer	-202 555	-170 404
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-356 587	-324 436
Restvärde enligt plan vid årets slut	279 695	311 846
Varav		
Övernattningsrum med inventarier	0	0
Installationer	279 695	311 846

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
1 402 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	701 000	701 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	701 000	701 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	38 740	69 832
Förutbetalda försäkringspremier	175 969	157 116
Förutbetalt förvaltningsarvode	326 340	170 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 343	96 917
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	635 391	494 845

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 181 364	4 052 538
Transaktionskonto	1 835 012	2 362 173
Summa kassa och bank	6 016 376	6 414 711

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	2 979 003	3 406 003
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–427 000	–427 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 552 003	2 979 003

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,88%	2026-12-01	2 707 414	0	150 000	2 557 414
STADSHYPOTEK	3,51%	2027-07-30	698 589	0	277 000	421 589
Summa			3 406 003	0	427 000	2 979 003

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 427 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 552 003 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	205	205
Summa övriga skulder	205	205

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 000	21 000
Upplupna räntekostnader	10 459	12 549
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 011 425	121 634
Upplupna elkostnader	42 864	97 728
Upplupna vattenavgifter	0	122 322
Upplupna värmekostnader	0	145 032
Upplupna kostnader för renhållning	0	42 495
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 500
Upplupna styrelsearvoden	85 530	67 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 798	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	726 440	651 941
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 996 025	1 307 263

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	7 126 500	7 126 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen fortsatt med underhållsarbetet gällande tak, entréer och undercentral.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-21

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nemanja Lotinja

Anders Berntsson

Magnus Larsson

Eva Andersson

Mattias Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Wilma Stelzl
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562560993

Dokument

ÅRV 250630

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-18 08:52:26 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-11-18 21:51:46 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Nemanja Lotinja (NL)

lotinja90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Nemanja Lotinja"

Signerade 2025-11-18 14:21:48 CET (+0100)

Anders Berntsson (AB)

berntsson.entertainment@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS BERNTSSON"

Signerade 2025-11-18 10:19:19 CET (+0100)

Magnus Larsson (ML)

magnus.larsson@granges.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MAGNUS LARSSON"

Signerade 2025-11-18 09:13:22 CET (+0100)

Eva Andersson (EA)

efvaandersson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ANDERSSON"

Signerade 2025-11-18 17:15:57 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557562560993

Mattias Andersson (MA)
mattias.l.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS ANDERSSON"
Signerade 2025-11-18 08:55:01 CET (+0100)

Wilma Stelzl (WS)
wilma_stelzl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Wilma Stelzl"
Signerade 2025-11-18 19:11:37 CET (+0100)

Fredrik Håkansson (FH)
fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK HÅKANSSON"
Signerade 2025-11-18 21:51:46 CET (+0100)

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 Lodjuret, org.nr 725000-3485.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lodjuret för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 30 juni 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bosstadsrättsförening Lodjuret för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Wilma Stelzl
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561347344

Dokument

RB BRF Lodjuret 250630

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-03 10:07:03 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-11-18 21:52:05 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Håkansson (FH)

fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK HÅKANSSON"

Signerade 2025-11-18 21:52:05 CET (+0100)

Wilma Stelzl (WS)

wilma_stelzl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Wilma Stelzl"

Signerade 2025-11-11 21:22:46 CET (+0100)

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>

