

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RBF Kaveldunet
Org nr: 769624-1277





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kaveldunet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-09.

Föreningen har sitt säte i Strömstad kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på -227 462 kr (fg år -224 kr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 362%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaveldunet 2 i Strömstad kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Tångenvägen 12 och 14 i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Carport	7
Antal p-platser	12

Total tomtarea	1 435 m ²
Total bostadsarea	1 558 m ²
Årets taxeringsvärde	28 381 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 424 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hisservice
Fortum	El
Telia	Kabel-TV, bredband, telefoni
Curator	Låssystem

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 77 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 7 500 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 250 tkr (160 kr/kvm). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 238 tkr (153 kr/kvm). Föreningens underhållsplan reviderades senast 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filterbyte	2021
Installationer, filterbyte	2022
Installationer, filterbyte	2023
Installationer, filterbyte	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte	59 197
Markytor, stensättning	22 475

Planerat underhåll

	År
OVK-besiktning och rensning FTX, målning träpanel och dörrar	2025–2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Hansson	Ordförande	2027
Geir Morken	Sekreterare	2026
Johannes Jonsson	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Nilsen	Suppleant	2026
Roland Appelgren	Suppleant	2026
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Karlsson	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 890 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 629	1 613	1 499	1 380	1 346
Resultat efter finansiella poster*	-218	0	13	-86	-9
Soliditet %*	70	70	70	69	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	362	18	39	349	30
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	362	376	387	349	330
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	91	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	0,3	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	996	982	899	827	806
Energikostnad kr/kvm*	280	250	244	282	243
Sparande kr/kvm*	168	334	294	213	268
Skuldsättning kr/kvm*	9 668	9 803	9 939	10 075	10 210
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 668	9 803	9 939	10 075	10 210
Räntekänslighet %*	9,7	10,0	11,1	12,2	12,7

* 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.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret 2025 ett resultat på -227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 180 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen arbetar med att ha en långsiktigt god ekonomi och har beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 440 000	0	0	491 364	-1 688 280	-224
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-224	224
Reservering underhållsfond				238 000	-238 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-81 672	81 672	
Årets resultat						-227 462
Vid årets slut	37 440 000	0	0	647 692	-1 844 832	-227 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 688 504
Årets resultat	-227 462
Årets fondreservering enligt stadgarna	-238 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 672
Summa	-2 072 294

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 072 294

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 628 661	1 613 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	34 412
Summa rörelseintäkter		1 628 781	1 647 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−800 855	−723 570
Övriga externa kostnader	Not 5	−330 530	−272 633
Personalkostnader	Not 6	−9 668	−9 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−406 983	−406 983
Summa rörelsekostnader		−1 548 035	−1 412 851
Rörelseresultat		80 746	234 857
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 153	51 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−329 994	−286 536
Summa finansiella poster		−298 840	−235 082
Resultat efter finansiella poster		−218 094	−224
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	−9 368	0
Årets resultat		−227 462	−224



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 316 157	49 723 140
Summa materiella anläggningstillgångar		49 316 157	49 723 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		49 343 157	49 750 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 965	5 965
Övriga fordringar	Not 13	1 200	1 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 531	81 807
Summa kortfristiga fordringar		135 696	88 959
Kortfristiga placeringar			
Kortfristig placering	Not 15	1 300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 300 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	668 630	2 029 015
Summa kassa och bank		668 630	2 029 015
Summa omsättningstillgångar		2 104 326	2 117 974
Summa tillgångar		51 447 483	51 868 114



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	37 440 000	37 440 000	
Fond för yttre underhåll	647 692	491 364	
Summa bundet eget kapital	38 087 692	37 931 364	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−1 844 832	−1 688 280	
Årets resultat	−227 462	−224	
Summa fritt eget kapital	−2 072 294	−1 688 504	
Summa eget kapital	36 015 398	36 242 860	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 850 750	4 012 600
Summa långfristiga skulder		14 850 750	4 012 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	211 400	11 260 950
Leverantörsskulder		129 197	236 349
Övriga skulder	Not 18	59 816	2 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	180 922	113 236
Summa kortfristiga skulder		581 335	11 612 654
Summa eget kapital och skulder		51 447 483	51 868 114



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	80 746	234 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 983	406 983
Förändring inkomstskatt	-9 368	0
	478 361	641 840
Erhållen ränta	94	51 454
Erlagd ränta	-334 233	-286 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 223	406 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 678	-12 889
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	22 470	89 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 015	483 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-211 400	-211 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 400	-211 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-60 385	272 372
Likvida medel vid årets början	2 029 015	1 756 643
Likvida medel vid årets slut	1 968 630	2 029 015
Kassa och Bank BR	1 968 630	2 029 015



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.

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
Byggnader	Linjär	120
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark 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	1 386 708	1 359 552
Hyror, p-platser	76 800	76 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 300	-9 300
Vattenavgifter	55 728	62 533
Elavgifter	109 966	107 288
Övriga ersättningar	8 759	16 423
Summa nettoomsättning	1 628 661	1 613 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift och ersättn. leverantör (2024)	120	34 412
Summa övriga rörelseintäkter	120	34 412

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-81 672	-114 216
Reparationer	-76 664	-80 934
Försäkringspremier	-30 135	-26 907
Kabel- och digital-TV	-34 782	-32 529
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 963	0
Serviceavtal	-5 268	-5 188
Obligatoriska besiktningar	-84 863	-24 989
Snö- och halkbekämpning	0	-14 273
Förbrukningsinventarier	-4 806	-1 924
Vatten	-139 187	-122 250
Fastighetsel	-115 148	-101 480
Uppvärmning	-182 470	-166 253
Sophantering och återvinning	-37 989	-30 560
Förvaltningsarvode drift	-1 406	-2 266
Summa driftskostnader	-800 855	-723 570



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-171 255	-140 199
Lokalkostnader	-90 360	-90 360
IT-kostnader	-450	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 126	-17 899
Övriga förvaltningskostnader	-30 293	-8 487
Kreditupplysningar	-108	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 470	-4 584
Medlems- och föreningsavgifter	-846	-846
Bankkostnader	-3 246	-2 826
Övriga externa kostnader	-9 375	-7 250
Summa övriga externa kostnader	-330 530	-272 633

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-1 668	-1 665
Summa personalkostnader	-9 668	-9 665

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-406 983	-406 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-406 983	-406 983

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 059	51 323
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	106
Övriga ränteintäkter	13	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 153	51 454

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-329 895	-286 536
Räntekostnader till kreditinstitut	-99	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-329 994	-286 536

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt	-9 368	0
Summa skatt på årets resultat	-9 368	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 922 193	47 922 193
Tomtmark	6 277 807	6 277 807
Anslutningsavgifter	45 000	45 000
	54 245 000	54 245 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 245 000	54 245 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 476 863	-4 069 879
Anslutningsavgifter	-45 000	-45 000
	-4 521 862	-4 114 879
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-406 983	-406 983
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-406 983	-406 983
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 928 845	-4 521 862
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 316 155	49 723 138
Varav		
Byggnader	43 038 349	43 445 332
Mark	6 277 807	6 277 807
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 381 000	27 424 000
Totalt taxeringsvärde	28 381 000	27 424 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 000 000</i>	<i>22 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 381 000</i>	<i>4 624 000</i>



Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapital i Intresseföreningen	27 000	27 000
Summa andelar i intresseföretag	27 000	27 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 200	1 187
Summa övriga fordringar	1 200	1 187

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 059	0
Förutbetalda försäkringspremier	32 110	30 135
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 673	36 564
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 937	5 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 222	2 157
Förutbetalda hyreskostnader	7 530	7 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 531	81 807

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering SBAB	1 300 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 300 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	461 159	1 911 159
Transaktionskonto	207 471	117 856
Summa kassa och bank	668 630	2 029 015



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 062 150	15 273 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-211 400	-211 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-11 049 550
Långfristig skuld vid årets slut	14 850 750	4 012 600

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,69%	2027-06-23	5 770 000,00	0,00	0,00	5 770 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-09-01	4 224 000,00	0,00	96 000,00	4 128 000,00
SWEDBANK	2,77%	2028-09-25	5 279 550,00	0,00	115 400,00	5 164 150,00
Summa			15 273 550,00	0,00	211 400,00	15 062 150,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 845 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 005 150 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	57 112	0
Skuld för moms	-1 365	-1 945
Skuld sociala avgifter och skatter	4 069	4 065
Summa övriga skulder	59 816	2 120

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	2 486	6 725
Upplupna elkostnader	14 632	13 729
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 368	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 937	80 282
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 922	113 236

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar skall tillämpa det mer detaljerade redovisningsverket K3. Då detta börjar gälla från och med det verksamhetsår som inleds efter den 31 december 2025, kommer föreningen att gå över i K3 från och med 2026-01-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-15

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Torbjörn Hansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Geir Morken,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johannes Jonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Lindqvist,

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Jansson Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575540635

Dokument

Årsredovisning 2025 Kaveldunet

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-04-16 09:34:13 CEST (+0200) av Lina

Eklund (LE)

Färdigställt 2026-04-21 08:12:15 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Torbjörn Hansson (TH)

torbjorn.uppegard@gmail.com

Signerade 2026-04-16 13:54:36 CEST (+0200)

Geir Morken (GM)

wlsgm04@yahoo.no

Signerade 2026-04-16 14:37:14 CEST (+0200)

Johannes Johansson (JJ)

jojjerules@gmail.com

Signerade 2026-04-16 10:11:27 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)

anders.lindqvist@riksbyggen.se

Signerade 2026-04-17 08:00:20 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)

staffan@revisorscentrum.se

Signerade 2026-04-21 08:12:15 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 Kaveldunet
Org.nr 769624-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-21 06:04:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

RBF Kaveldunet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kaveldunet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

