
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Rättvisan
Org nr: 769615–4942



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 och andra eventuella ersättningar 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadrättsförening
Rättvisan 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 bostadrättsförening.

Bostadrättsföreningen registrerades 2006-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-14.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 499 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 70 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rättvisan 3 i Kungsbacka kommun. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Nygatan 6 och Storgatan 2 i Kungsbacka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	12
3 rum och kök	5
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	1 410 m ²
Total bostadsarea	1 504 m ²
Total lokalarea	374 m ²
Årets taxeringsvärde	22 113 000kr
Föregående års taxeringsvärde	32 584 000 kr

Fastighetstaxeringen fastställs av Skatteverket och grundas på de uppgifter som lämnats i fastighetsdeklarationen. Vid bedömningen beaktas även efterfrågan i området samt värdet på fastigheten.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Städkedjan	Städ
Sättinge fastighetsservice	Fastighetsservice
Kone AB	Hissar
Telenor	Kabel-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 102 tkr och planerat underhåll för 261 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan, men genomför löpnade underhåll för att hålla nere kostnaderna och byta ut det som behövs.

På längre sikt förväntas framför allt hissen, inom cirka fem år, samt vissa fönster kräva större åtgärder.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

Ombyggnad av ventilationsaggregat på Storgatan
 Renovering av såld hyreslägenhet
 Radonmätning
 Utbyte av larmöverföring till räddningstjänsten
 Styrventil till fjärrvärme
 Installationer
 Huskropp utvändigt
 Genomgång av stamsystem
 Huskropp utvändigt
 Ventilationsinstallationer

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Ventilation	97 494
Alger tvätt på tak	25 121

Planerat underhåll
År

Balkongdörrar och balkongfönster	2025-2030
Renovering/ Byte av hiss	2026-2031

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

Styrelse
Ordinarie ledamöter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Fredrik Blom	Ordförande	2026
Christofer Svegelius	Sekreterare	2026
Elisabet Jakobsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Gunnilla Anderberg	Suppleant	2026
Jesper Rydfjäll	Suppleant	2026
Susanna Larsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer
Ordinarie revisorer
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
--------------------------------	----------------------	------

Valberedning
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 865 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 872	1 823	1 747	1 674	1 654
Resultat efter finansiella poster*	229	-610	195	199	295
Soliditet %*	62	62	62	62	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	70	70	70	72	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	844	820	804	804
Energikostnad kr/kvm*	259	224	205	185	179
Sparande kr/kvm*	331	388	338	363	360
Skuldsättning kr/kvm*	6 011	6 121	6 230	6 340	6 449
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 506	7 643	7 780	7 916	8 053
Räntekänslighet %*	8,6	9,1	9,5	9,9	10,0

* 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

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.

Riktvärde: Låg = <800 kr/kvm, normal = 800 – 1 000 kr/kvm, hög = 1000 kr/kvm

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

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

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

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. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 500 000	978 406	263 609	-1 068 275	-610 214
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-610 214	610 214
Reservering underhållsfond			235 000	-235 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-122 615	122 615	
Årets resultat					228 923
Vid årets slut	19 500 000	978 406	375 994	-1 790 874	228 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 678 489
Årets resultat	228 923
Årets fondreservering enligt stadgarna	-235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	122 615
Summa	-1 561 950

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 561 950**

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	1 872 008	1 822 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461	480
Summa rörelseintäkter		1 872 469	1 823 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 066 384	–1 841 595
Övriga externa kostnader	Not 5	–95 935	–112 396
Personalkostnader	Not 6	–48 263	–49 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–269 735	–291 057
Summa rörelsekostnader		–1 480 317	–2 294 943
Rörelseresultat		392 153	–471 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 822	96 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–214 051	–234 856
Summa finansiella poster		–163 229	–138 683
Resultat efter finansiella poster		228 923	–610 214
Årets resultat		228 923	–610 214

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 815 549	27 085 285
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	137 908	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 953 457	27 085 285
Summa anläggningstillgångar		26 953 457	27 085 285
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	478
Övriga fordringar		33 474	21 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 923	56 391
Summa kortfristiga fordringar		146 397	78 087
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 915 613	3 649 426
Summa kassa och bank		3 915 613	3 649 426
Summa omsättningstillgångar		4 062 010	3 727 514
Summa tillgångar		31 015 468	30 812 798

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 478 406	20 478 406
Fond för yttre underhåll		375 994	263 609
Summa bundet eget kapital		20 854 400	20 742 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 790 874	-1 068 275
Årets resultat		228 923	-610 214
Summa fritt eget kapital		-1 561 950	-1 678 489
Summa eget kapital		19 292 450	19 063 526
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 464 433
Summa långfristiga skulder		0	4 464 433
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 289 009	7 030 316
Leverantörsskulder		179 618	102 111
Skatteskulder		-7 455	0
Övriga skulder		3 640	-2 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 206	154 929
Summa kortfristiga skulder		11 723 018	7 284 839
Summa eget kapital och skulder		31 015 468	30 812 798

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 153	-471 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 735	291 057
	661 888	-180 474
Erhållen ränta	356	96 173
Erlagd ränta	-212 249	-240 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 995	-324 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 844	1 856
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	177 684	-62 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 835	-384 880
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-137 908	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 908	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-205 740	-205 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 740	-205 740
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	266 187	-590 620
Likvida medel vid årets början	3 649 426	4 240 046
Likvida medel vid årets slut	3 915 613	3 649 426

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.

I årsavgiften ingår vatten, el, uppvärmning och avfallshantering.

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	100
Anslutningsavgifter/standardförbättringar	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	1 301 592	1 263 672
Hyror, lokaler	541 320	532 920
Bränsleavgifter, bostäder	5 952	5 952
Debiterad fastighetsskatt-	7 860	7 860
Övriga ersättningar	15 288	12 536
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-8
Summa nettoomsättning	1 872 008	1 822 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	461	480
Summa övriga rörelseintäkter	461	480

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-122 615	-1 048 086
Reparationer	-102 490	-39 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 506	-72 960
Försäkringspremier	-31 284	-27 952
Kabel- och digital-TV	-41 715	-36 683
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 385	-19 890
Serviceavtal	-8 787	-9 002
Obligatoriska besiktningar	-12 750	-2 326
Bevakningskostnader	-11 780	-10 821
Snö- och halkbekämpning	-2 813	0
Förbrukningsinventarier	0	-725
Vatten	-112 817	-87 104
Fastighetsel	-110 728	-86 014
Uppvärmning	-263 675	-248 464
Sophantering och återvinning	-41 775	-38 948
Förvaltningsarvode drift	-104 265	-113 562
Summa driftskostnader	-1 066 384	-1 841 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-3 569
Förvaltningsarvode administration	-61 560	-59 809
IT-kostnader	-746	-3 671
Arvode, yrkesrevisorer	-34 963	-18 125
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-3 871	-6 250
Kreditupplysningar	0	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 116	-6 876
Representation	-2 585	0
Kontorsmateriel	0	-3 860
Medlems- och föreningsavgifter	-4 430	-4 930
Bankkostnader	-2 500	-2 505
Övriga externa kostnader	20 953	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-95 935	-112 396

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-38 500	-38 500
Sociala kostnader	-9 763	-11 395
Summa personalkostnader	-48 263	-49 895

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 546	-242 546
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-21 322
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 190	-27 190
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-269 736	-291 057

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	50 466	95 600
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	38
Övriga ränteintäkter	304	535
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 822	96 173

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-214 051	-234 856
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-214 051	-234 856

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 122 700	23 122 700
Mark	7 140 768	7 140 768
Tillkommande utgifter	271 895	271 895
Anslutningsavgifter	213 225	213 225
	30 748 588	30 748 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 748 588	30 748 588

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 232 563	-2 990 017
Anslutningsavgifter	-213 226	-191 904
Tillkommande utgifter	-217 517	-190 327
	-3 663 306	-3 372 247

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-242 546	-242 546
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-21 322
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-27 190	-27 190
	-269 736	-291 057

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 933 042	-3 663 303
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	19 647 591	19 890 138
Mark	7 140 768	7 140 768
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	27 188	54 379

Totalt taxeringsvärde

	22 113 000	32 584 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 350 000</i>	<i>22 176 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 763 000</i>	<i>10 408 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar - Fönsterbyte	137 908	0
Årets aktivering	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 908	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	50 466	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 331	31 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 390	14 952
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 271	10 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 465	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 923	56 391

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 989	1 989
Bankmedel	3 103 383	3 103 383
Transaktionskonto	810 241	544 054
Summa kassa och bank	3 915 613	3 649 426

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 289 009	11 494 749
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-46 872
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 289 009	-6 93 444
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 464 433

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-09-01	3 712 009,00	-3 692 575,00	19 434,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-01-30	4 511 305,00	0,00	46 872,00	4 464 433,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-06-01	0,00	3 692 575,00	19 434,00	3 673 141,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-06-03	3 271 435,00	0,00	120 000,00	3 151 435,00
Summa			11 494 749,00	0	205 740,00	11 289 009,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 11 289 009 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 195	19 393
Upplupna elkostnader	10 454	11 879
Upplupna värmekostnader	44 848	41 292
Upplupna kostnader för renhållning	844	817
Upplupna revisionsarvoden	12 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 243	3 942
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 121	61 606
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 206	154 929

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 061 225	14 061 225

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En extra amortering genomfördes i början av 2026 på 1 800 000kr, vilket ger en positiv effekt på föreningens ekonomiska ställning.

Utöver ovanstående har inget annat inträffat efter räkenskapsårets utgång, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-24.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Blom,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christofer Svegelius,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabet Jakobsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rättvisan, org.nr 769615-4942.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rättvisan för år 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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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

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.

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 Bostadsrättsföreningen Rättvisan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860