

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svanen i Sibbhult
Org nr: 716406-3682

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande 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 ska 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 medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-07. Nuvarande stadgar registrerades 2006-03-01.

Föreningen har sitt säte i Östra Göinge kommun.

Årets resultat uppgår till 167 tkr. Detta är 94 tkr sämre än föregående år. Det försämrade resultatet beror huvudsakligen på högre kostnader för underhåll och högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 980% till 824%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 203 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 370 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sothönan i Östra Göinge kommun. På fastigheten finns 6 stycken byggnader med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Iduns väg 8 och 10 i Sibbhult.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	10
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	13

Total tomtarea	9 272 m ²
Total bostadsarea	1 548 m ²
Total garagearea	187 m ²

Årets taxeringsvärde	4 468 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 468 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Kabel-TV
Eon	El

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 6 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 350 tkr per år. Detta motsvarar en årlig kostnad på 202 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målningsarbeten	2019
Byte elpanna	2019, 2020, årligen sen 2023
Ny lekplats, samlingsplats	2022
Byte ytterdörrar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fönster	30 838
Byte stolpbelysning	57 125
Byte elpanna	64 854
Snickeri och målning huskropp	77 563

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Axelsson	Ordförande	2026
Bodil Stjernberg	Vice ordförande	2027
Marie Augeback Rosenqvist	Sekreterare	2027
Anders Rosenqvist	Ledamot	2026
Emelie Nilsson Marzari	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Bengtsson	Suppleant	2027
Christina Axelsson	Suppleant	2026
Viktor-Zsolt Nyisztor	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2026
Lisbeth Krafft	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Perrson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser 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 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 733 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 inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

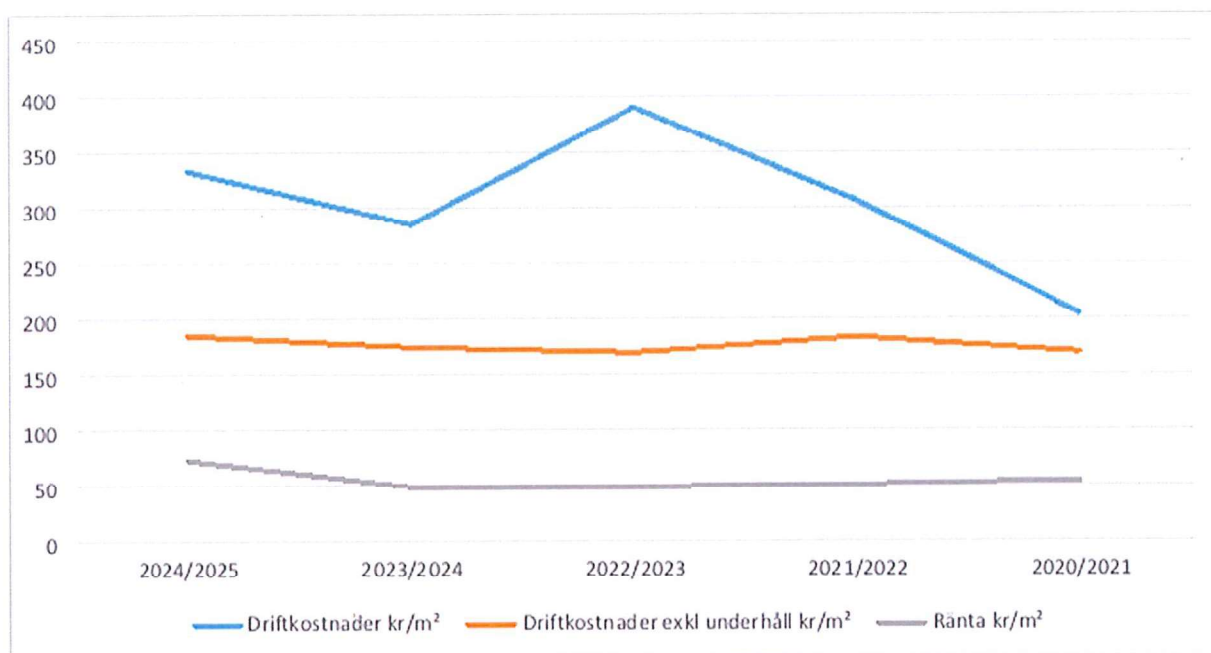
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 165	1 118	1 080	1 069	1 059
Resultat efter finansiella poster*	167	262	57	174	327
Soliditet %*	38	38	35	33	31
Likviditet %	824	66	51	291	240
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	742	712	687	680	674
Driftkostnader kr/kvm	297	283	390	305	203
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	164	174	169	182	169
Energikostnad kr/kvm*	74	72	80	74	69
Sparande kr/kvm*	346	408	384	353	363
Skuldsättning kr/kvm*	2 432	2 726	2 726	2 842	2 997
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 726	2 726	2 726	2 842	2 997
Räntekänslighet %*	3,7	3,8	4,0	4,2	4,4

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	848 000	1 683 902	-143 327	261 089
Disposition enl. årsstämmobeslut			261 089	-261 089
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-230 380	230 380	
Årets resultat				166 669
Vid årets slut	848 000	1 803 522	-1 858	166 669

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	117 762
Årets resultat	166 669
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	230 380
Summa	164 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **164 811**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 165 296	1 118 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 286	19 163
Summa rörelseintäkter		1 181 582	1 137 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-515 165	-438 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 573	-115 593
Personalkostnader	Not 6	-83 212	-84 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-203 079	-201 213
Summa rörelsekostnader		-925 029	-839 170
Rörelseresultat		256 553	298 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 416	37 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 300	-73 993
Summa finansiella poster		-89 884	-36 579
Resultat efter finansiella poster		166 669	261 695
Årets resultat		166 669	261 089

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 914 553	5 112 034
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 652	52 251
Summa materiella anläggningstillgångar		4 961 206	5 164 284
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		4 988 206	5 191 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	54 403	53 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 527	31 606
Summa kortfristiga fordringar		92 930	85 298
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 238 201	1 783 735
Summa kassa och bank		2 238 201	1 783 735
Summa omsättningstillgångar		2 331 130	1 869 032
Summa tillgångar		7 319 336	7 060 317

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	848 000	848 000
Fond för yttre underhåll	1 803 522	1 683 902
Summa bundet eget kapital	2 651 522	2 531 902
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 858	-143 327
Årets resultat	166 669	261 089
Summa fritt eget kapital	164 811	117 762
Summa eget kapital	2 816 333	2 649 664
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 220 000
Summa långfristiga skulder	4 220 000	4 220 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	113 565	21 307
Skatteskulder	6 265	4 140
Övriga skulder	Not 16	4 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	159 124
Summa kortfristiga skulder	283 003	190 653
Summa eget kapital och skulder	7 319 336	7 060 317

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	256 553	298 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 079	201 213
Förändring inkomstskatt	0	-606
	459 632	498 881
Erhållen ränta	21 416	34 237
Erlagd ränta	-111 300	-73 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 748	459 866
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 632	6 646
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	92 350	33 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 466	500 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-55 983
Investeringar i pågående byggnation	0	4 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 889
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	454 466	448 255
Likvida medel vid årets början	1 783 735	1 335 480
Likvida medel vid årets slut	2 238 201	1 783 735
Kassa och Bank BR	2 238 201	1 783 735

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	100
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 134 096	1 087 080
Hyror, garage	31 200	31 200
Summa nettoomsättning	1 165 296	1 118 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kabel-tv-avgifter	15 120	15 120
Övriga ersättningar	1 161	3 391
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	5	-1
Övriga rörelseintäkter	0	653
Summa övriga rörelseintäkter	16 286	19 163

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-230 380	-169 621
Reparationer	-5 761	-19 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 510	-34 116
Tomträttsavgäld	-216	-400
Försäkringspremier	-30 509	-26 680
Kabel- och digital-TV	-19 224	-19 224
Återbäring från Rikshyggen	300	100
Serviceavtal	-5 912	-4 880
Obligatoriska besiktningar	0	-599
Snö- och halkbekämpning	-1 200	-450
Förbrukningsinventarier	-810	-3 988
Fordons- och maskinkostnader	-1 187	-2 393
Vatten	-103 640	-91 876
Fastighetsel	-24 275	-20 275
Sophantering och återvinning	-41 404	-45 083
Förvaltningsarvode drift	-17 438	0
Summa driftskostnader	-515 165	-438 565

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-81 478	-78 212
Lokalkostnader	-400	-400
Arvode, yrkesrevisor	-18 688	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 707	-7 922
Kreditupplysningar	0	-896
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-588	-3 963
Representation	-7 713	-6 481
Kontorsmateriel	-4 123	-2 623
Medlems- och föreningsavgifter	-1 170	-1 170
Bankkostnader	-2 705	-2 677
Summa övriga externa kostnader	-123 573	-115 593

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-62 918	-65 721
Styrelsearvoden	-12 000	-8 000
Pensionskostnader	-2 662	-2 780
Övriga personalkostnader	-4 063	0
Sociala kostnader	-1 569	-7 904
Summa personalkostnader	-83 212	-84 405

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-154 956	-154 956
Avskrivning Markinventarier	-15 625	-15 625
Avskrivning Anslutningsavgifter	-26 900	-26 900
Avskrivning Installationer	-5 598	-3 732
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-203 079	-201 213

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	32 070
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 705	3 177
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	965
Övriga ränteintäkter	711	1 202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 416	37 414

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-111 300	-73 893
Övriga finansiella kostnader	0	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 300	-73 993

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 495 557	15 495 557
Mark	288 120	288 120
Anslutningsavgifter	269 000	269 000
Markinventarier	156 250	156 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 208 927	16 208 927

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 889 492	-10 734 536
Anslutningsavgifter	-174 850	-147 950
Markinventarier	-32 552	-16 927
	-11 096 894	-10 899 413

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-154 956	-154 956
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-26 900	-26 900
Årets avskrivningar markinventarier	-15 625	-15 625
	-197 481	-197 481

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 294 375 -11 096 896****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 914 552 5 112 033****Varav**

Byggnader	4 451 110	4 606 066
Mark	288 120	288 120
Anslutningsavgifter	67 250	94 150
Markinventarier	108 073	123 698

Taxeringsvärden

Småhus	4 468 000	4 468 000
--------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde**4 468 000 4 468 000***varav byggnader**3 532 000 3 532 000**varav mark**936 000 936 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	130 035	130 035
Installationer	119 251	63 268
	249 286	193 303
Årets anskaffningar		
Installationer	0	55 983
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	249 286	249 286
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-130 035	-130 035
Installationer	-67 000	-63 268
	-197 035	-193 303
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 598	-3 732
	-5 598	-3 732
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-130 035	-130 035
Installationer	-72 599	-67 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-202 634	-197 035
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 652	52 251
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	46 652	52 251

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	54 403	53 692
Summa övriga fordringar	54 403	53 692

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 198	9 254
Förutbetalda försäkringspremier	10 546	9 416
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 896	6 578
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 806	4 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 888	1 473
Förutbetald tomträttsavgäld	193	79
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 527	31 606

46

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 547 202	830 441
Företagskonto	8 451	9 492
Transaktionskonto	682 547	943 802
Summa kassa och bank	2 238 201	1 783 735

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	4 220 000	4 220 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 220 000	4 220 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,10%	2027-08-25	2 620 000,00	0,00	0,00	2 620 000,00
SWEDBANK	1,88%	2030-08-23	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
Summa			4 220 000,00	0,00	0,00	4 220 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr. Hela lånesumman klassificeras som långfristig skuld. Den långfristiga skulden, summa 4 220 000 kr förfaller till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 048	7 541
Summa övriga skulder	4 048	7 541

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	20 231	19 576
Upplupna sociala avgifter	141	1 935
Upplupna räntekostnader	26 897	18 419
Upplupna elkostnader	1 550	1 470
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 827
Upplupna revisionsarvoden	14 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925	1 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 380	91 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 124	157 665

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	15 788 000	15 788 000



Årsredovisningen beslutades 2025-10-24

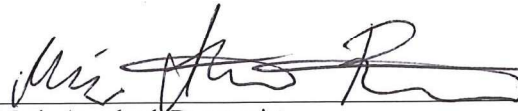
Styrelsens underskrifter

Sibbhult 2025-10-24

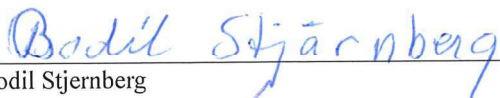
Ort och datum



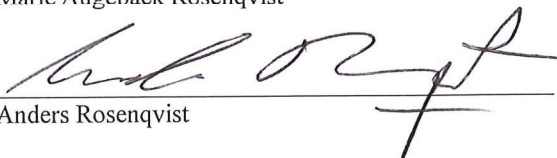
Jan Axelsson



Marie Augeback Rosenqvist



Bodil Stjärnberg



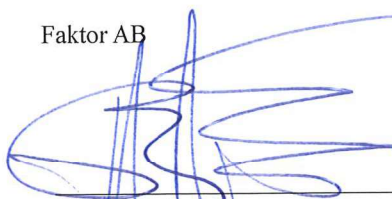
Anders Rosenqvist



Emelie Nilsson Marzari

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 3 november 2025*

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Lisbeth Krafft
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult
Org.nr 716406-3682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 de 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. De 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

Mina 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



FAKTOR

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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



FAKTOR

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.

Ystad, 3 november 2025.

Faktor AB

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svanen i
Sibbhult 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

