

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lövholmenhus nr 1
Org nr: 716417-5254



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten

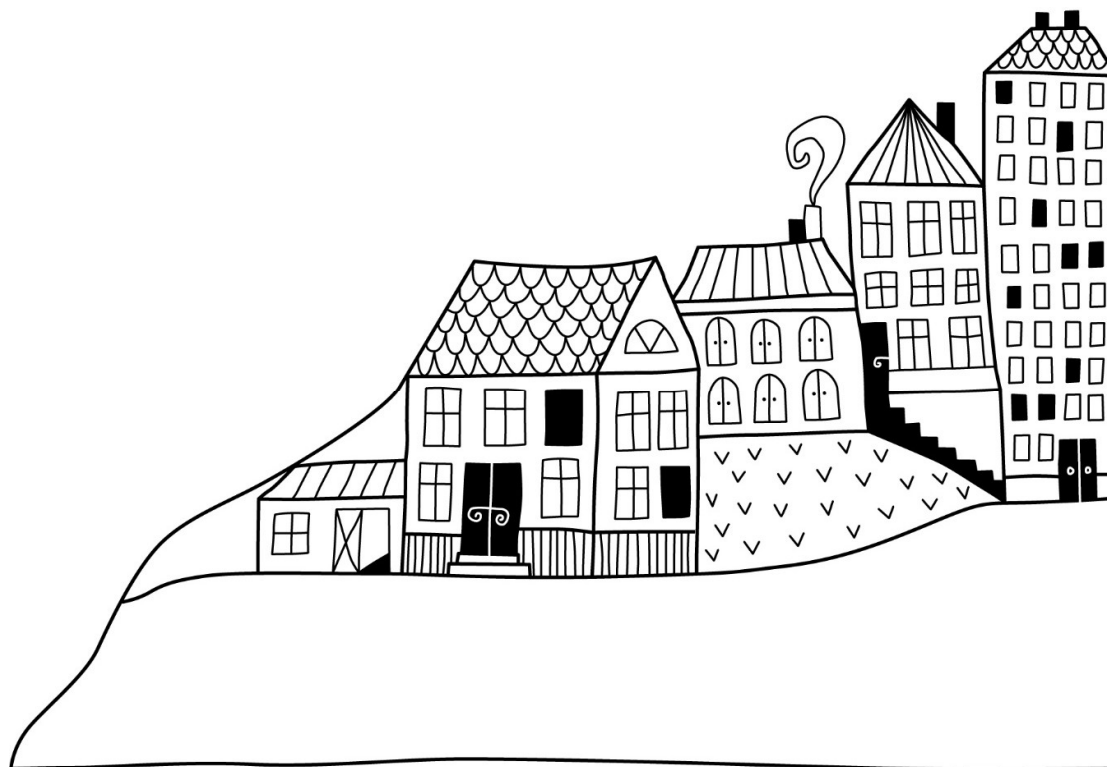
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Lövholmenhus
nr 1 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 har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 631 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -917 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge Gård 12 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns totalt 176 lägenheter uppförda varav 56 småhus samt flerbostadshus innehållande 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1983-1984.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	34
3 rum och kök	60
4 rum och kök	35
5 rum och kök	47

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	241

Total tomtarea	70 707 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 802 m ²
Total lokalarea	322 m ²

Årets taxeringsvärde	212 681 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	225 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsservice
HSB Södertörn	Inre och yttre fastighetsskötsel
Alltiet Maskin AM AB	Snöröjning
Städpoolen i Stockholm AB	Städning allmänna utrymmen
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telia Sverige AB	Kabel-TV/Bredband/IP-telefoni
Entema AB	Service tvättstugor
Aimo Park	Parkeringsavtal

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 3 202 tkr och planerat underhåll för 5 172 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 891 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Kulvert, fas 1 av 2	2011	
Fasadrenovering	2014-2016	
Markytor	2015	
Asfaltering	2016	
Byte vvc - varmvattencirkulation	2017	
Kulvert, fas 2 av 2	2020	
Takrenovering garage & förråd	2023	
Takarbeten	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll förråd och carportar	4 500 000
Renovering fasad, förråd	245 000
Branddörrar	159 625
Betong på balkonger	125 000
Rörinspektion, spolning samt avlopp	123 748
Renovering köksluckor i föreningslokal	18 625

Planerat underhåll**År**

Färdigställande fem nya lägenheten	2026
Färdigställande förråd och carportar	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hannele Kleemola	Ordförande	2026
Elisavet Papadopoulos	Ledamot	2026
Sirpa Tiderman	Ledamot	2026
Karim Echelhi	Ledamot	2026
Lars Hansson	Ledamot	2026
Johan Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter**Uppdrag****Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Jonas Issaoui	Suppleant	2026
Kuljeet Singh	Suppleant	2026
Mathias Löfgren	Suppleant	2026
Osvaldo Herrera Cortés	Suppleant	2026
Sebastian Zavala Sanchez	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB	Extern revisor	2026
Cecilia Ekholm	Intern revisor	2026

Valberedning**Mandat t.o.m ordinarie stämma**

Dirk de Geus, sammankallande	2026
Michaela Pehlivandis	

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 240 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för 2026.

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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	18 388	17 452	18 693	18 350	18 237
Rörelsens intäkter	19 575	17 744	18 865	18 465	18 274
Resultat efter finansiella poster*	-2 548	631	5 092	6 168	4 309
Soliditet %*	15	17	17	12	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,9	0,5	0,2	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 188	1 104	1 189	1 169	1 158
Driftkostnader kr/kvm	1 106	812	623	573	683
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	765	629	560	554	563
Energikostnad kr/kvm*	257	242	216	215	203
Sparande kr/kvm*	281	333	508	536	517
Ränta kr/kvm	184	172	158	94	84
Skuldsättning kr/kvm*	6 514	6 674	6 747	7 462	7 498
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 656	6 819	6 893	7 624	7 662
Räntekänslighet %*	5,6	6,2	5,8	6,5	6,6

* 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:

Under året har föreningen utfört större underhåll samt varit utsatta för sprängskada. Höjda drift- och räntekostnader gör att översyn behöver göras av årsavgifterna vid budget arbetet i höst. 5 nya lägenheter kommer att generera intäkter efter försäljning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 403 297	16 537 128	794 584	631 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			631 016	-631 016
Reservering underhållsfond		5 891 000	-5 891 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 171 998	5 171 998	
Årets resultat				-2 547 913
Vid årets slut	3 403 297	17 256 130	706 598	-2 547 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 425 600
Årets resultat	-2 547 913
Årets fondreservering enligt stadgarna	-5 891 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 171 998
Summa	-1 841 315

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 841 315
--	--------------------

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	18 388 295	17 452 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 186 342	291 315
Summa rörelseintäkter		19 574 637	17 743 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 734 628	-12 285 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-983 308	-848 637
Personalkostnader	Not 6	-211 383	-173 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 630 687	-1 630 687
Summa rörelsekostnader		-19 560 006	-14 938 160
Rörelseresultat		14 631	2 805 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	218 001	475 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 780 545	-2 649 911
Summa finansiella poster		-2 562 544	-2 174 349
Resultat efter finansiella poster		-2 547 913	631 016
Årets resultat		-2 547 913	631 016



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	102 180 714	103 772 601
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	77 600	116 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	12 384 063	446 054
Summa materiella anläggningstillgångar		114 642 377	104 335 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	244 000	244 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		244 000	244 000
Summa anläggningstillgångar		114 886 378	104 579 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		170 622	12 568
Övriga fordringar	Not 13	14 213	14 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 002 420	700 602
Summa kortfristiga fordringar		1 187 255	727 369
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 811 388	20 340 716
Summa kassa och bank		5 811 388	20 340 716
Summa omsättningstillgångar		6 998 643	21 068 085
Summa tillgångar		121 885 021	125 647 140



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 403 297	3 403 297
Fond för yttre underhåll		17 256 130	16 537 128
Summa bundet eget kapital		20 659 427	19 940 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		706 598	794 584
Årets resultat		-2 547 913	631 016
Summa fritt eget kapital		-1 841 315	1 425 600
Summa eget kapital		18 818 112	21 366 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 633 664	47 178 727
Summa långfristiga skulder		50 633 664	47 178 727
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 886 690	53 760 238
Leverantörsskulder		1 411 672	1 039 425
Skatteskulder		38 817	43 943
Övriga skulder	Not 17	853 759	297 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 242 307	1 961 250
Summa kortfristiga skulder		52 433 245	57 102 389
Summa eget kapital och skulder		121 885 021	125 647 140

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	14 631	2 805 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 630 687	1 630 687
	1 645 318	4 436 052
Erhållen ränta	218 001	511 982
Erlagd ränta	-2 751 135	-2 571 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-887 816	2 376 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-459 886	988 396
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 174 994	1 111 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 708	4 476 635
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-11 938 009	-446 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 938 009	-446 054
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 676 932	-1 096 743
Upptagna lån	258 321	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 418 611	-1 096 743
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-14 529 328	2 933 838
Likvida medel vid årets början	20 340 716	17 406 878
Likvida medel vid årets slut	5 811 388	20 340 716



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
Fasad- och takarbeten	Linjär	120
Fasadbyte och tilläggsisolering	Linjär	40
Kulvertar	Linjär	40
Lekplats	Linjär	20
Staket	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	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	14 986 884	13 743 488
Hyror, bostäder	6 617	1 000
Hyror, lokaler	318 084	387 810
Hyror, p-platser	719 800	709 000
Hyror, övriga	200	1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-317 616	-81 004
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 850	-13 692
Rabatter	-1 600	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 927 092	1 927 092
Kabel-tv-avgifter	673 728	673 728
Övriga lokalintäkter	66 241	44 520
Övriga avgifter	3 260	4 800
Övriga ersättningar	33 455	54 467
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	18 388 295	17 452 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	0	5 134
Övriga rörelseintäkter	109 989	228 486
Försäkringsersättningar	1 076 353	57 695
Summa övriga rörelseintäkter	1 186 342	291 315

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-5 171 998	-2 779 808
Reparationer	-3 202 347	-1 125 324
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-777 214	-750 550
Försäkringspremier	-634 858	-579 780
Kabel- och digital-TV	-983 828	-981 581
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 675	-30 113
Serviceavtal	-5 501	-5 920
Obligatoriska besiktningar	-263 619	-5 563
Bevakningskostnader	-11 827	-31 836
Snö- och halkbekämpning	-210 221	-401 332
Förbrukningsinventarier	-15 227	-74 828
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 051
Vatten	-1 040 673	-867 853
Fastighetsel	-370 023	-301 646
Uppvärmning	-2 473 376	-2 486 419
Sophantering och återvinning	-411 551	-372 804
Förvaltningsarvode drift	-1 129 492	-1 489 797
Summa driftskostnader	-16 734 628	-12 285 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-810 532	-438 349
IT-kostnader	-15 613	-15 076
Arvode, yrkesrevisor	-34 500	-33 725
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-49 468	-109 246
Kreditupplysningar	-7 286	-1 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 971	-61 499
Kontorsmateriel	0	-3 209
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 320
Medlems- och föreningsavgifter	-8 850	-8 850
Konsultarvoden	-7 875	-141 006
Bankkostnader	-6 767	-5 246
Övriga externa kostnader	-6 389	-26 983
Summa övriga externa kostnader	-983 308	-848 637

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-153 719	-125 349
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 696	-8 001
Sociala kostnader	-44 968	-39 780
Summa personalkostnader	-211 383	-173 130

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Avskrivning Markanläggningar	-365 728	-365 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-38 800	-38 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 630 687	-1 630 687

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	206 084	468 281
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11 904	7 281
Övriga ränteintäkter	14	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	218 001	475 562

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 976 705	120 976 705
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	976 161	976 161
Markanläggning	13 747 288	13 747 288
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 800 154	135 800 154

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-25 958 629	-24 732 470
Tillkommande utgifter	-976 161	-976 161
Markanläggningar	-5 092 764	-4 727 035
	-32 027 552	-30 435 666

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 226 158	-1 226 158
Årets avskrivning markanläggningar	-365 728	-365 728
	-1 591 886	-1 591 886

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-33 619 438	-32 027 552
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

102 180 715	103 772 601
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	93 791 918	95 018 077
Mark	100 000	100 000
Markanläggningar	8 288 796	8 654 524

Taxeringsvärden

Bostäder	117 000 000	128 000 000
Lokaler	619 000	2 155 000
Småhus	95 062 000	95 062 000

Totalt taxeringsvärde

212 681 000	225 217 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>146 084 000</i>	<i>148 581 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>66 597 000</i>	<i>76 636 000</i>
-------------------	-------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	952 622	952 622
Installationer	152 990	152 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 105 612	1 105 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-836 222	-797 422
Installationer	-152 990	-152 990
	-989 212	-950 412
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-38 800	-38 800
	-38 800	-38 800
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-875 022	-836 222
Installationer	-152 990	-152 990
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 028 012	-989 212
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 600	116 400
Varav		
Maskiner och inventarier	77 600	116 400

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	446 054	0
Årets investering	11 938 009	446 054
Vid årets slut	12 384 063	446 054

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
488 Andelar i Riksbyggens Intresseförening á 500kr	244 000	244 000
Summa andra långfristiga fordringar	244 000	244 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 213	14 199
Summa övriga fordringar	14 213	14 199

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	324 095	310 115
Förutbetalda driftkostnader	6 110	5 640
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 765	198 354
Förutbetald kabel-tv-avgift	82 547	81 798
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40	749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	385 864	103 946
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 002 420	700 602

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 430 701	15 294 581
Transaktionskonto	1 380 687	5 046 136
Summa kassa och bank	5 811 388	20 340 716

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	98 520 354	100 938 965
Lån som förfaller under nästa år	-47 288 653	-53 173 954
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-598 037	-586 284
Långfristig skuld vid årets slut	50 633 664	47 178 727

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,95%	2025-08-12	24 459 792,00	-22 937 817,00	1 521 975,00	0,00
SBAB	0,95%	2026-09-11	17 690 000,00	0,00	330 000,00	17 360 000,00
SBAB	2,78%	2026-09-14	15 549 343,00	0,00	103 788,00	15 445 555,00
SBAB	4,35%	2026-11-17	14 525 668,00	0,00	42 570,00	14 483 098,00
SBAB	2,95%	2027-01-14	19 658 321,00	0,00	0,00	19 658 321,00
SBAB	2,66%	2027-07-13	9 055 841,00	0,00	375 000,00	8 680 841,00
SBAB	2,83%	2028-05-11	0,00	22 937 817,00	68 599,00	22 892 538,00
Summa			100 938 965,00	0,00	2 490 177,00	98 520 353,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder; därför redovisar vi lån 2-4 ovan som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	519 244	0
Medlemmarnas reparationsfonder	48 584	51 060
Mottagna depositioner	246 472	246 472
Skuld för moms	23 907	0
Clearing	15 551	0
Summa övriga skulder	853 759	297 532

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 307	37 918
Upplupna räntekostnader	275 018	245 608
Upplupna driftskostnader	0	26 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 760	31 625
Upplupna elkostnader	34 703	42 399
Upplupna värmekostnader	289 381	303 524
Upplupna revisionsarvoden	34 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	153 746	120 681
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 904	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 352 488	1 119 870
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 242 307	1 961 250

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	122 578 100	122 578 100

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Datum enligt elektronisk underskrift

Hannele Kleemola

Elisavet Papadopoulos

Sirpa Tiderman

Karim Echelhi

Lars Hansson

Johan Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Datum enligt elektronisk underskrift

Per Engzell

Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Cecilia Ekholm

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RB BRF Lövholmenhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövholmenhus nr 1 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578726448

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-21 15:30:21 CEST (+0200) av Alexandra Hagney (AH)
Färdigställt 2026-05-26 18:09:23 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Hagney (AH)
Riksbyggen
alexandra.hagney@riksbyggen.se

Signerare

Hannele Kleemola (HK)
hannelekleemola@gmail.com
+46738545342



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNELE KLEEMOLA"
Signerade 2026-05-21 15:36:05 CEST (+0200)

Elisavet Papadopoulos (EP)
elisavet.papadopoulou@live.se
+46702546591



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elisavet Papadopoulos"
Signerade 2026-05-21 15:33:33 CEST (+0200)

Sirpa Tiderman (ST)
sirpa.tiderman@gmail.com
+46709370022



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sirpa Helena Tiderman"
Signerade 2026-05-21 15:50:00 CEST (+0200)

Karim Echelhi (KE)
karim.echelhi@gmail.com
+46704034605



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ABDELKARIM ECHELHI"
Signerade 2026-05-25 09:18:17 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578726448

Lars Hansson (LH)
hansson.lars@gmail.com
+46734131431



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS HANSSON"
Signerade 2026-05-25 08:58:57 CEST (+0200)

Johan Lindberg (JL)
johan.lindberg@riksbyggen.se
+46705348524



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Henrik Lindberg"
Signerade 2026-05-22 09:37:33 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se
+46766111019



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-25 10:16:23 CEST (+0200)

Cecilia Ekholm (CE)
cecilia.ekholm@sandvik.com
+46706033854



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA KATARINA EKHOLM"
Signerade 2026-05-26 18:09:23 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>

