

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Agnesbergshus nr 2  
Org nr: 757201-7486





---

# 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.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys .....     | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Agnesbergshus nr 2 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 626 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 971 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 4-16. På fastigheterna har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 6 512 kvadratmeter. Dessutom finns 97 avgiftsbelagda parkeringsplatser och 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu.

Föreningen är försäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|
| 86    | 14    | 100   |

### Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 40     | 97        |

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Total bostadsarea                   | 6 512 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea (förråd och garage) | 670 m <sup>2</sup>    |
| Total tomtarea                      | 40 325 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 53 405 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 63 673 000 kr |

K.I. F.I.  
H. R.H. H.B.  
J.W. K.T.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,57 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

### 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 215 tkr och planerat underhåll för 414 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 21 847 tkr (728 tkr/år) under de kommande 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 892 tkr (403 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 682 tkr, enligt rekommenderad avsättningen i underhållsplanen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                                                         | Belopp  |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen (tvättmaskin, avfuktare)                        | 117 123 |
| Installationer (programmering centraler, cirkulationspump, elpanna) | 129 766 |
| Huskropp utvändigt (justering entrédörrar, altandörrar och fönster) | 58 300  |
| Markytor (nytt staket och stolpar)                                  | 108 616 |

Enligt stadgarna har styrelsen ett långsiktigt ansvar för föreningen. Därav är det viktigt att nämna kommande underhåll.

Planerat underhåll de kommande åren:

|           |                                                                                                                    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026      | Bygga om soprum alternativt fixa miljöhus för sortering av hushållsavfall                                          |
| 2026-2027 | Underhåll räcken på loftgångssidan, trapporna                                                                      |
| 2026-2027 | Tvättstugorna ska moderniseras                                                                                     |
| 2027      | Belysning – allmän belysning i området behöver bytas ut då det inte finns reservdelar samt EU-krav på ledbelysning |

HA R.h  
H.J  
F.I  
HB  
K.T

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Uolevi Auvinen      | Ordförande         | 2027                          |
| Henrik Johansson    | Vice ordförande    | 2027                          |
| Filis Iusein        | Sekreterare        | 2027                          |
| Kari Törhaug        | Ledamot            | 2026                          |
| Richard Gustafsson  | Ledamot            | 2026                          |
| Helena Vasell       | Ledamot            | 2026                          |
| Mats Nordlund       | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Ingemar Johansson   | Suppleant | 2026                          |
| Lennart Klang       | Suppleant | 2026                          |
| Yosef Ismail        | Suppleant | 2026                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Emil Persson, BoRevision | Revisor                | 2026                          |
| Helene Björk             | Förtroendevald revisor | 2026                          |

| Revisorssuppleanter         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Magnus Emilsson, BoRevision | 2026                          |

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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 036 kr/m<sup>2</sup>/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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

HA R.G. EP  
F.I. H3  
K.T. NW

## Styrelsen har ordet

En ny lag om fastighetsnära insamling av förpackningar träder i kraft 2027. Den innebär att bostadsfastigheter ska erbjuda sortering av flera avfallsslag i anslutning till fastigheten för att öka återvinningen och minska restavfall. Styrelsen har under året, tillsammans med entreprenör, genomfört en översyn av föreningens soprum. Bedömningen är att nuvarande lösning inte fullt ut uppfyller kommande lagkrav.

Efter genomgång av samtliga utrymmen har soprummet på Stekastigen 4 identifierats som mest lämpligt att bygga om till miljörum. Lokalen har tillräcklig yta, anpassade portar för hämtning samt begränsat ombyggnadsbehov, vilket gör lösningen kostnadseffektiv och praktiskt genomförbar. Övriga soprum föreslås fortsatt användas för restavfall och matavfall. Planering och vidare beslutsunderlag tas fram under kommande år för att säkerställa att föreningen uppfyller lagkraven i god tid före 2027.

Föreningen har under verksamhetsåret haft återkommande problem med vildsvin inom och i anslutning till föreningens område. Med anledning av detta har styrelsen initierat kontakt med Göteborgs kommun samt samverkat med närliggande föreningar i syfte att samordna åtgärder och verka för en långsiktigt hållbar lösning. Dialog och uppföljning i ärendet fortgår.

Föreningens ytterbelysning har uppnått en ålder och teknisk status som medför behov av utbyte av armaturer. Styrelsen har under året vidtagit interimistiska åtgärder för att upprätthålla funktion och säkerhet. Dessa åtgärder bedöms dock inte vara långsiktigt hållbara. Styrelsen utreder därför alternativa lösningar med beaktande av driftsekonomi, energieffektivitet och framtida underhållsansvar.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att minska föreningens energiförbrukning och stärka den långsiktiga hållbarheten. I detta ingår planering och införande av tvårörssystem i föreningens tvättstugor, i syfte att uppnå effektivare energianvändning och förbättrad driftsäkerhet.

Under verksamhetsåret har föreningen varit part i ett ärende hos Hyresnämnden avseende andrahandsuthyrning. Ärendet har aktualiserat frågor rörande tillämpningen av föreningens stadgar. Styrelsen har i ärendet agerat i enlighet med gällande lagstiftning och stadgar. Styrelsen noterar att frågan engagerat medlemmar och kommer vid behov att verka för tydlig information kring regelverkets innebörd och tillämpning.

Efter ett år med omfattande investeringar och förbättringar går vi nu vidare med fokus på långsiktig förvaltning, hållbarhet och trivsel. Styrelsen kommer fortsatt att arbeta för att utveckla föreningen, säkerställa en god ekonomi och möta de förändrade krav som ställs på boende, miljö och fastighetsförvaltning. Vårt mål är att skapa en trygg, välskött och attraktiv förening där medlemmarna trivs – både idag och i framtiden.

MA R.G.  
F.I H.J. HO  
K.T.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 7 888  | 7 043  | 6 768  | 6 463  | 6 440  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 7 966  | 7 122  | 6 839  | 6 463  | 6 444  |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -655   | -216   | 120    | -52    | -5 163 |
| Årets resultat                                                       | -655   | -216   | 120    | -52    | -5 163 |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 971    | 668    | 1 469  | 1 296  | -3 815 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 289    | 51     | -291   | 215    | -4 693 |
| Balansomslutning                                                     | 75 039 | 85 301 | 41 975 | 42 090 | 43 722 |
| Soliditet %*                                                         | 16     | 15     | 30     | 30     | 29     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 93     | 92     | 92     | 93     | 94     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 1 136  | 1 011  | 967    | 926    | 926    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 658    | 768    | 652    | 564    | 1402   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 596    | 678    | 563    | 412    | 473    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 202    | 232    | 188    | 147    | 138    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 249    | 209    | 185    | 10     | 0      |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 103    | 93     | 265    | 162    | 132    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 191    | 156    | 284    | 318    | 328    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 267    | 113    | 73     | 50     | 58     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 8 350  | 8 573  | 3 765  | 3 896  | 4 029  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 9 304  | 9 553  | 4 196  | 4 342  | 4 490  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 8,2    | 9,5    | 4,3    | 4,7    | 4,9    |

\* 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.

HA R.GP  
H.J HB  
F.I  
K.T. JW

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar under 2025 ett negativt resultat på grund av ökade avskrivningar och räntekostnader.

Årsavgiften har höjts och detta visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden då sparandet för 2025 uppgår till 191 kr/kvm (fg.år 156) och indikerar ett sparande över avsättning till framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                   |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 193 865       | 15 673 500        | 1 384 740      | -5 513 377          | -216 130       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                   |                | -216 130            | 216 130        |
| Reservering underhållsfond        |                 |                   | 682 000        | -682 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                   | -413 805       | 413 805             |                |
| Årets resultat                    |                 |                   |                |                     | -655 410       |
| Vid årets slut                    | 1 193 865       | 15 673 500        | 1 652 935      | -5 997 702          | -655 410       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -5 729 506        |
| Årets resultat                          | -655 410          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -682 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 413 805           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-6 653 112</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 653 112**

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

HA. R.h HB  
F.I H.J. JNK.T.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 7 887 879                | 7 043 039                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 78 179                   | 79 003                   |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>7 966 058</b>         | <b>7 122 042</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -4 367 990               | -5 095 071               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -715 654                 | -533 105                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -196 160                 | -206 282                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 625 995               | -883 946                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-6 905 798</b>        | <b>-6 718 404</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 060 259</b>         | <b>403 638</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 57 248                   | 130 907                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -1 772 918               | -750 675                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 715 670</b>        | <b>-619 768</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-655 410</b>          | <b>-216 130</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-655 410</b>          | <b>-216 130</b>          |

MA. R.G.  
F.I. H.J. HB  
K.T. JW

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 69 978 815        | 71 604 809        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>69 978 815</b> | <b>71 604 809</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 11 | 150 200           | 150 200           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>150 200</b>    | <b>150 200</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>70 129 015</b> | <b>71 755 009</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| Bränslelager                                   |        | 43 400            | 35 156            |
| <b>Summa Lager och pågående arbeten</b>        |        | <b>43 400</b>     | <b>35 156</b>     |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 12 | 180 346           | 58 031            |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 67 571            | 69 879            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 588 406           | 510 197           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>836 323</b>    | <b>638 107</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 4 030 288         | 12 873 023        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 030 288</b>  | <b>12 873 023</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 910 011</b>  | <b>13 546 286</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>75 039 026</b> | <b>85 301 296</b> |

M. R.G EP  
F.I H.J HB  
K.T. JW

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 193 865  | 1 193 865  |
| Uppskrivningsfond                            |        | 15 673 500 | 15 673 500 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 652 935  | 1 384 740  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 18 520 300 | 18 252 105 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | −5 997 702 | −5 513 376 |
| Årets resultat                               |        | −655 410   | −216 130   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −6 653 112 | −5 729 506 |
| Summa eget kapital                           |        | 11 867 188 | 12 522 599 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 47 209 657 | 60 590 293 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 47 209 657 | 60 590 293 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 13 380 636 | 1 621 836  |
| Leverantörsskulder                           |        | 798 648    | 7 415 397  |
| Skatteskulder                                |        | 7 108      | 17 350     |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 778 026    | 41 041     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 997 763    | 3 092 780  |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 15 962 181 | 12 188 404 |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 75 039 026 | 85 301 296 |

MA.  
F.I.  
K.T.  
R.H. EP  
H.J. HB  
JW

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025              | 2024               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 060 259         | 403 638            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 1 625 995         | 883 946            |
|                                                                                     | <b>2 686 254</b>  | <b>1 287 584</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 57 248            | 130 907            |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 792 970        | -737 039           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>950 532</b>    | <b>681 452</b>     |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                    |
| Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)                                          | -8 244            | 24 877             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -198 216          | -12 660            |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -7 964 972        | 8 638 009          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-7 220 899</b> | <b>9 331 678</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                    |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | 0                 | -36 427 834        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>          | <b>-36 427 834</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                    |
| Amortering av lån                                                                   | -1 621 836        | -1 009 450         |
| Upptagna lån                                                                        | 0                 | 35 900 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 621 836</b> | <b>34 890 550</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                    |
| Årets kassaflöde                                                                    | -8 842 735        | 7 794 394          |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 12 873 023        | 5 078 629          |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 4 030 288         | 12 873 023         |

WA.  
 F.I.  
 K.T.  
 R.G. &  
 H.J.  
 NW  
 WD

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                         | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader, balkonger                                          | Linjär              | 23       |
| Byggnader, invändiga dörrar                                   | Linjär              | 30       |
| Byggnader, elinstallationer                                   | Linjär              | 26       |
| Byggnader, utvändiga dörrar och portar                        | Linjär              | 32       |
| Byggnader, fasad                                              | Linjär              | 37       |
| Byggnader, fönster                                            | Linjär              | 51       |
| Byggnader, bostadsdel                                         | Linjär              | 20       |
| Byggnader, inre ytskikt                                       | Linjär              | 20       |
| Byggnader, stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter | Linjär              | 120      |
| Byggnad, tak                                                  | Linjär              | 32       |
| Byggnad, tvättstugeutrustning                                 | Linjär              | 16       |
| Byggnad, vatten och avlopp                                    | Linjär              | 45       |
| Byggnad, ventilation                                          | Linjär              | 15       |
| Byggnad, värmesystem                                          | Linjär              | 26       |
| Installationer                                                | Linjär              | 10 - 20  |
| Inventarier och verktyg                                       | Linjär              | 5 - 10   |
| Markanläggningar                                              | Linjär              | 20 - 40  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

HA. R-h HB  
F.I. H.J. NW  
K.T.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                                 | 6 744 992                | 5 930 638                |
| Hyror, lokaler                                                        | 44 737                   | 42 756                   |
| Hyror, garage                                                         | 213 432                  | 213 432                  |
| Hyror, p-platser                                                      | 231 303                  | 231 075                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler                                   | -16 239                  | -14 340                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                                 | -31 759                  | -31 297                  |
| Rabatter                                                              | 0                        | -13 776                  |
| Bränsleavgifter, bostäder                                             | 650 136                  | 650 136                  |
| Elavgifter                                                            | 300                      | 300                      |
| Övriga ersättningar ( <i>pant- och överlåtelseavgift, andrahand</i> ) | 50 987                   | 34 127                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                                | -10                      | -12                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                          | <b>7 887 879</b>         | <b>7 043 039</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter ( <i>vidarefakturerings&amp;inbetalning Securitas parkering</i> ) | 78 179                   | 79 003                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                                                      | <b>78 179</b>            | <b>79 003</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                            | -413 805                 | -465 792                 |
| Reparationer                                         | -214 926                 | -315 560                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                 | -171 450                 | -177 730                 |
| Försäkringspremier                                   | -163 584                 | -151 562                 |
| Kabel- och digital-TV                                | -229 570                 | -229 545                 |
| Återbäring från Riksbyggen                           | 1 500                    | 400                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete                       | -374 445                 | -431 783                 |
| Serviceavtal                                         | -169 412                 | -146 204                 |
| Tillsyn och sotning pelletspanna                     | -312 500                 | -583 148                 |
| Obligatoriska besiktningar                           | 0                        | -3 863                   |
| Bevakningskostnader (samordningskostnader Securitas) | -12 432                  | -20 151                  |
| Snö- och halkbekämpning                              | -105 075                 | -103 019                 |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial     | -45 422                  | -49 141                  |
| Vatten                                               | -334 118                 | -360 284                 |
| Fastighetsel                                         | -265 751                 | -344 640                 |
| Uppvärmning                                          | -869 229                 | -975 591                 |
| Sophantering och återvinning                         | -172 039                 | -178 443                 |
| Förvaltningsarvode drift                             | -515 734                 | -559 015                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                         | <b>-4 367 990</b>        | <b>-5 095 071</b>        |

M. K.T. R.h HB  
F.I H.J EP

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                                                                     | -381 058                 | -342 207                 |
| IT-kostnader                                                                           | -21 463                  | -17 091                  |
| Styrelsearvode                                                                         | 0                        | 12 975                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                                                                 | -33 325                  | -23 175                  |
| Övriga försäljningskostnader ( <i>administration av andrahandsuthyrning</i> )          | -13 282                  | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader ( <i>stämordförande, anmodan, övergång till K3 m.m.</i> ) | -146 995                 | -83 478                  |
| Kreditupplysningar                                                                     | -2 250                   | -794                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter                                             | -19 955                  | -9 454                   |
| Representation                                                                         | -5 749                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                                                                        | -15 014                  | -22 547                  |
| Telefon ( <i>Tele2&amp;Telia</i> )                                                     | -26 329                  | -16 478                  |
| Medlems- och föreningsavgifter                                                         | -4 000                   | -4 000                   |
| Köpta tjänster                                                                         | -15 825                  | -15 450                  |
| Konsultarvoden                                                                         | -1 188                   | 0                        |
| Bankkostnader                                                                          | -4 146                   | -4 050                   |
| Övriga externa kostnader                                                               | -25 077                  | -7 357                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                                  | <b>-715 654</b>          | <b>-533 105</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                                                 | -110 787                 | 0                        |
| Sammanträdesarvoden (projektstyrning, stambyte)                                 | -37 820                  | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (samt styrelsen föreg.år) | -5 250                   | -172 998                 |
| Övriga kostnadsersättningar                                                     | -4 060                   | -2 085                   |
| Pensionskostnader                                                               | -1 000                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader                                                        | 0                        | -800                     |
| Sociala kostnader                                                               | -37 243                  | -30 399                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                                                  | <b>-196 160</b>          | <b>-206 282</b>          |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 134 800               | -392 752                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -491 194                 | -491 194                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 625 995</b>        | <b>-883 946</b>          |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 55 173                   | 124 689                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 289                    | 4 857                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 786                      | 1 361                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>57 248</b>            | <b>130 907</b>           |

HB  
K.T. 1A. F.I. R.G. H.J. SP

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 64 442 460         | 7 772 500          |
| Mark                                                   | 16 154 000         | 16 154 000         |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | 21 622 406         |
| Markanläggning                                         | 14 608 255         | 14 608 255         |
| <b>Omklassificering övergång till K3</b>               |                    |                    |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | -21 622 406        |
| Byggnader                                              | 0                  | 21 622 406         |
| <b>Utrangering komponent</b>                           |                    |                    |
| Byggnad vatten och avlopp                              | 0                  | -1 380 280         |
| <b>Aktivering ersättningskomponent</b>                 |                    |                    |
| Byggnad vatten och avlopp (stambyte mm)                | 0                  | 36 427 834         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>95 204 715</b>  | <b>95 204 715</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -16 698 020        | -7 186 718         |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | -10 498 830        |
| Markanläggningar                                       | -6 901 886         | -6 410 691         |
|                                                        | <b>-23 599 906</b> | <b>-24 096 240</b> |
| <b>Omklassificering övergång till K3</b>               |                    |                    |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | 9 890 326          |
| Byggnader                                              | 0                  | -9 890 326         |
| <b>Utrangering komponent</b>                           |                    |                    |
| Byggnad vatten och avlopp                              | 0                  | 1 380 280          |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 134 800         | -392 752           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -491 194           | -491 194           |
|                                                        | <b>-1 625 995</b>  | <b>-883 946</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-25 225 900</b> | <b>-23 599 906</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>69 978 815</b>  | <b>71 604 809</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 46 609 640         | 47 744 440         |
| Mark                                                   | 16 154 000         | 16 154 000         |
| Markanläggningar                                       | 7 215 175          | 7 706 369          |

HB  
M. R.h  
F.I H.O  
K.T  
W

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 51 800 000        | 62 200 000        |
| Lokaler                      | 1 605 000         | 1 473 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>53 405 000</b> | <b>63 673 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>38 856 000</i> | <i>46 822 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>14 549 000</i> | <i>16 851 000</i> |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 159 904         | 159 904         |
| Installationer                                         | 186 470         | 186 470         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>346 374</b>  | <b>346 374</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -159 904        | -159 904        |
| Installationer                                         | -186 470        | -186 470        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-346 374</b> | <b>-346 374</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 300 garantikapitalbevis i Riksbyggen bostadsrättsföreningars intresseförening i Göteborg | 150 000        | 150 000        |
| 2 andelar i Hammarkullens Folkets Husförening                                            | 200            | 200            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                                               | <b>150 200</b> | <b>150 200</b> |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 178 971        | 53 877        |
| Kundfordringar                                   | 1 375          | 4 154         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>180 346</b> | <b>58 031</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 67 571        | 66 785        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0             | 3 094         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>67 571</b> | <b>69 879</b> |

Handwritten signatures and initials: M. K.T., R.H., F.I., H.J., and others.

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 174 300        | 169 748        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 92 333         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 95 696         | 41 573         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 57 396         | 57 393         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 624            | 624            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 260 390        | 148 527        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>588 406</b> | <b>510 197</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 300              | 300               |
| Bankmedel                   | 2 607 442        | 12 127 269        |
| Transaktionskonto           | 1 422 546        | 745 454           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 030 288</b> | <b>12 873 023</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                                     | 60 590 293        | 62 212 129        |
| Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -13 380 636       | -1 621 836        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                            | <b>47 209 657</b> | <b>60 590 293</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,21%      | 2026-12-01          | 5 658 800,00         | 0,00                    | 790 000,00          | 4 868 800,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,08%      | 2028-01-30          | 2 752 391,00         | 0,00                    | 47 988,00           | 2 704 403,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,07%      | 2028-06-30          | 6 720 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 6 720 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,11%      | 2028-09-01          | 8 000 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 8 000 000,00         |
| SBAB         | 2,95%      | 2026-11-09          | 8 000 000,00         | 0,00                    | 160 000,00          | 7 840 000,00         |
| SBAB         | 3,01%      | 2027-09-14          | 14 220 938,00        | 0,00                    | 285 848,00          | 13 935 090,00        |
| SBAB         | 3,30%      | 2029-11-09          | 7 960 000,00         | 0,00                    | 160 000,00          | 7 800 000,00         |
| SBAB         | 3,55%      | 2029-11-09          | 8 900 000,00         | 0,00                    | 178 000,00          | 8 722 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>62 212 129,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 621 836,00</b> | <b>60 590 293,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 671 836 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 868 800 kr och SBAB lån om 7 840 000 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink: "H.", "R.H.", "F.I.", "H.J.", "K.T.", "H.D.", "J.W."

**Not 17 Övriga skulder**

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Lån under betalning            | 736 985        | 0             |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 23 041         | 23 041        |
| Mottagna depositioner          | 18 000         | 18 000        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>778 026</b> | <b>41 041</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 26 487         | 31 150           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 779         | 74 831           |
| Upplupna elkostnader                                      | 26 285         | 48 557           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 30 165         | 29 821           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 13 526         | 9 051            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 29 000         | 24 675           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 121 900        | 161 630          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 44 054         | 619 410          |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 1 722 118        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 651 567        | 371 537          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>997 763</b> | <b>3 092 780</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 63 193 000 | 63 193 000 |

**Not 20 Eventualförpliktelser**

|                                  |      |      |
|----------------------------------|------|------|
| Föreningen eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------------------|------|------|

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

M. R-h  
F.I H.J  
K.T. HB

HN

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Årsredovisningen undertecknas

 28/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kaarlo Auvinen



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Filis Iusein



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Johansson



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Vasell



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Richard Gustafsson



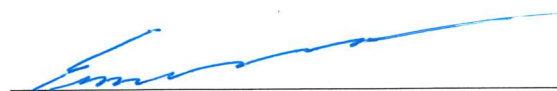
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Nordlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4 2026

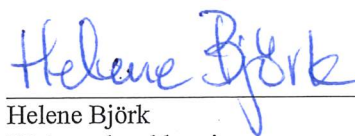
BoRevision AB

  
Namnförtydligande, datum för undertecknande  
Kari Tör-haug



Revisor, BoRevision AB

**Emil Persson**



Helene Björk

Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2, org.nr. 757201-7486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

- 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.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 27/4 2026

  
Emil Persson

  
Helene Björk  
Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

---

# 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 som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# 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).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## 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, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RB BRF Agnesbergshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Agnesbergshus nr 2 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](http://www.riksbyggen.se)



\_\_\_\_\_

[illegible]





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860