



Välkommen till årsredovisningen för Brf Riksdalern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronan 8	2008	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 349 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 349 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sönnnerfors	Ordförande
Anne Johansson Saarinen	Styrelseledamot
Aslam Aref	Styrelseledamot
Lars Holmgren	Styrelseledamot
Sandra Radakovic	Styrelseledamot
Hamdi Yesilekin	Suppleant
Leif Haglöf	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Erik Morén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2012 | ● | Byggt 2 st troaxförråd i cykelrum i 19 B |
| 2014 | ● | Hallstolar har monterats i trapphusen |
| 2014-2015 | ● | OVK obligatorisk ventilationskontroll - Injustering 2015 |
| 2015 | ● | Stamrensning
Byggt uteplats
Upprustning av soprum |
| 2016 | ● | Bytt anslagstavlor i 23 A och B
Installerat cykelkrokar i taken i cykelrummen
Radonmätning |
| 2017 | ● | Inoljning av ytterdörrar
Bytt kodlås i 23 A åt gatan |
| 2018 | ● | Golvård trapphus
Inoljning av ytterdörrar
Montering av wire på gångbryggor inock
Omläggning av plattor utanför entrédörrarna
Ombyggnad till ledbelysning i trapphusen |
| 2020 | ● | Inoljning av entre'dörrar
Byte till led ljuskällor på innergårdsbelysningen |
| 2021 | ● | OVK obligatorisk ventilationskontroll
Inoljning av entrédörrar
Stamspolning |
| 2022 | ● | Kontroll av tak
Inoljning av entrédörrar |
| 2023 | ● | Målning av ledstänger
Inoljning av entrédörrar |
| 2024 | ● | Taköversyn
Målning av bänkar på innergården |

2024 ● Inoljning av entrédörrar

2025 ● Stamspolning
Beskrining av buskar
Bytt takfläkt port 19A
Bytt 2st kodlås port 19B
Bytt till LED belysning i hiss port 23A & 23B
Bytt smältbleck (95grader) till rökluckor

Planerade underhåll

2026 ● Radonmätning
Storstädning
Byta ut port nr på fasad
Taköversyn

Avtal med leverantörer

Behörighetsavtal Assa Twin Combi 4800	Botkyrka Lås Säkerhetsmontage AB
Besiktning av hissar 1 gång/år	Kiwa Inspecta AB
Distribution av TV till hushåll	Tele 2
Drift och underhåll av samfälligheten	Tumba Park samfällighetsförening
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall AB
Företagsförsäkring	Arthur J Gallagher Proinova AB
Revision	Ernst o Young AB
Servicekontrakt Kone Care TM Premium	Kone AB
Sommarunderhåll	De Gröna Ute-och Innemiljö AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB
Städning maj-sept 1ggr/v, okt-april 2 ggr/v	Basstäd i Stockholm AB
Stadsnät	Botkyrka Stadsnät AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Teknisk administrativ förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme o Vattenkostnader	Botkyrkabyggen AB
Vinterunderhåll	Orca AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tumba Park Samfällighetsförening, med en andel på 13%.
Samfälligheten förvaltar kronan GA:5 GA:6.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Övergång från redovisningsregelverk K2 till K3

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 043 946	3 038 888	2 996 939	2 709 079
Resultat efter fin. poster	-892 555	-801 425	-298 379	-200 102
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	3 083 001	2 963 001	2 079 624	1 926 624
Taxeringsvärde	64 800 000	71 000 000	71 000 000	71 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	846	831	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	93,2	92,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 546	5 579	5 620	5 809
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 546	5 579	5 620	5 809
Sparande / kvm totalyta, kr	64	-58	87	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	27	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	193	161	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	73	67	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	293	255	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	3,68	2,94	-
Räntekänslighet (%)	6,56	6,60	6,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I likhet med föregående år redovisar vi ett negativt resultat. Anledningen är i huvudsak byte till regelverk K3 för avskrivningar. Detta skulle genomföras 2026 men på grund av bristfällig information från SBC kom det att genomföras redan detta år. Detta kom att innebära en ökad avskrivning med drygt 400 000 kronor. Utan denna kostnad hade vi kunnat redovisa ett positivt rörelseresultat för året. Även räntekostnaderna sjönk under året. Kassaflödet är positivt och beräknas bli så även för 2026.

För att säkerställa en fortsatt positiv utveckling har styrelsen beslutat att höja avgiften med 12% för 2026. Det är första höjningen sedan 2023. Styrelsen avser att framöver göra tätare mindre höjningar för att undvika "chockhöjningar". Självfallet kommer styrelsen även i fortsättningen att noga följa utvecklingen och – om så krävs – vidta ytterligare åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 569 900	-	-	50 569 900
Upplåtelseavgifter	3 775 100	-	-	3 775 100
Fond, yttre underhåll	2 963 001	0	120 000	3 083 001
Balanserat resultat	-120 104	-801 425	-120 000	-1 041 529
Årets resultat	-801 425	801 425	-892 555	-892 555
Eget kapital	56 386 472	0	-892 555	55 493 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-921 529
Årets resultat	-892 555
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
Totalt	-1 934 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 435
Balanseras i ny räkning	-1 833 649

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 043 947	3 038 888
Övriga rörelseintäkter	3	20 452	0
Summa rörelseintäkter		3 064 399	3 038 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 012 015	-2 168 377
Övriga externa kostnader	9	-314 627	-302 333
Personalkostnader	10	-86 934	-109 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 007 975	-589 452
Summa rörelsekostnader		-3 421 550	-3 169 844
RÖRELSERESULTAT		-357 151	-130 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 954	19 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-542 358	-690 236
Summa finansiella poster		-535 404	-670 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-892 555	-801 425
ÅRETS RESULTAT		-892 555	-801 425

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		120 172	150 208
Summa immateriella anläggningstillgångar		120 172	150 208
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	73 475 895	74 380 709
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 475 895	74 380 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 596 067	74 530 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 436	18 019
Övriga fordringar	14	1 362 354	1 298 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 313	44 598
Summa kortfristiga fordringar		1 434 103	1 361 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 434 103	1 361 340
SUMMA TILLGÅNGAR		75 030 170	75 892 257

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 345 000	54 345 000
Fond för yttre underhåll		3 083 001	2 963 001
Summa bundet eget kapital		57 428 001	57 308 001
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 041 529	-120 104
Årets resultat		-892 555	-801 425
Summa ansamlad förlust		-1 934 084	-921 529
SUMMA EGET KAPITAL		55 493 917	56 386 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 712 500	0
Summa långfristiga skulder		6 712 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 860 000	18 685 000
Leverantörsskulder		170 894	69 293
Skatteskulder		177 762	170 607
Övriga kortfristiga skulder		35 523	43 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	579 574	537 615
Summa kortfristiga skulder		12 823 753	19 505 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 030 170	75 892 257

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-357 151	-130 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 007 975	589 452
	650 823	458 496
Erhållen ränta	6 954	19 767
Erlagd ränta	-498 599	-679 622
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 179	-201 359
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 971	16 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 209	-207 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 417	-392 018
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 125	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	39 910	0
Amortering av lån	-152 410	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 500	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 792	-527 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 194 699	1 721 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 256 491	1 194 699

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Riksdalern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Övriga im.tillgångar	10,00 %
Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	5,25 %
Fasader	5,25 %
Balkonger	2,97 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Ventilation	3,33 - 6,86 %
El	2,23 %
Hissar	6,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 832 048	2 832 048
Hysesintäkter garage	59 700	60 000
Hysesintäkter p-plats	109 080	111 052
Pantsättningsavgift	13 230	6 591
Överlåtelseavgift	14 354	11 630
Administrativ avgift	833	833
Andrahandsuthyrning	14 700	5 736
Vidarefakturerade kostnader	0	10 998
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	3 043 947	3 038 888

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 876	0
Försäkringssättning	16 576	0
Summa	20 452	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	-249
Fastighetsskötsel gård enl avtal	65 388	46 855
Städning enligt avtal	175 008	170 568
Hissbesiktning	6 370	6 165
Brandskydd	18 508	12 153
Sophantering	1 762	0
Snöröjning/sandning	18 029	0
Serviceavtal	108 635	110 705
Förbrukningsmaterial	0	1 776
Summa	393 700	347 972

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärenda	39 036	0
Trapphus/port/entr	4 356	72 875
Dörrar och lås/porttele	32 669	18 612
Ventilation	10 906	46 038
Hissar	66 799	55 000
Tak	0	6 781
Mark/gård/utemiljö	0	15 500
Vattenskada	0	191 346
Summa	153 766	406 152

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	41 250	0
Hiss	59 185	0
Summa	100 435	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 383	87 434
Uppvärmning	564 606	647 851
Vatten	203 785	244 982
Sophämtning/renhållning	99 812	91 501
Summa	962 586	1 071 768

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 180	51 309
Självrisk	52 328	0
Kabel-TV	64 372	64 056
Samfällighetsavgifter	98 276	140 730
Fastighetsskatt	91 372	86 390
Summa	401 528	342 485

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 491	615
Revisionsarvoden extern revisor	21 625	19 000
Styrelseomkostnader	4 719	277
Fritids och trivselkostnader	0	883
Föreningskostnader	11 360	18 985
Förvaltningsarvode enl avtal	218 792	210 038
Överlåtelsekostnad	14 406	14 042
Pantsättningskostnad	13 230	8 600
Administration	9 139	15 321
Konsultkostnader	12 809	6 875
Tidningar och facklitteratur	896	1 537
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Summa	314 627	302 333

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 020	88 870
Arbetsgivaravgifter	14 914	20 812
Summa	86 934	109 682

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	542 358	690 236
Summa	542 358	690 236

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 300 000	81 300 000
Årets inköp	73 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 373 125	81 300 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 919 291	-6 359 875
Årets avskrivning	-977 939	-559 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 897 230	-6 919 291
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 475 895	74 380 709
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	16 000 000
Summa	64 800 000	71 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 716	21 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 716	21 716
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 716	-21 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 716	-21 716
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	105 863	104 024
Transaktionskonto	412 203	279 297
Borgo räntekonto	844 288	915 402
Summa	1 362 354	1 298 723

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 259	6 160
Förutbet försäkr premier	41 689	22 219
Förutbet kabel-TV	16 365	16 093
Upplupna intäkter	0	126
Summa	64 313	44 598

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,41 %	5 546 250	5 591 250
Swedbank	2028-03-24	3,10 %	6 757 500	6 791 250
Swedbank	2026-02-28	2,41 %	6 268 750	6 302 500
Summa			18 572 500	18 685 000
Varav kortfristig del			11 860 000	18 685 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 897 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	320	0
Uppl kostn el	7 745	8 051
Uppl kostnad Värme	213 131	176 000
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	20 000
Uppl kostn räntor	62 739	18 980
Uppl kostn vatten	23 649	63 000
Förutbet hyror/avgifter	250 990	251 584
Summa	579 574	537 615

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

Anne Johansson Saarinen
Styrelseledamot

Aslam Aref
Styrelseledamot

Lars Holmgren
Styrelseledamot

Peter Sönnerrfors
Ordförande

Sandra Radakovic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Erik Morén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:43

DOCUMENT ID:

ryjOs0Q2bx

ENVELOPE ID:

Sk9diCXhWg-ryjOs0Q2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Riksdalern, 769607-0692 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

cdc75c0b5c4afac5988abb2d5dc95af5c8e473e7133e96
3811c31c1754ca5452a3b0d3e96a1ec94cc7a7746ba0b
c12ca752d1ce10f4523a7b2b10546e5285b41

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HOLMGREN lorh@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:55 08.04.2026 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.181.202
2. ANNE JOHANSSON SAAR INEN anne.saarinen351@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:21 09.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.141
3. PETER SÖNNERFORS peter.sonnerfors@rydsgla s.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:09 14.04.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.207.114
4. ASLAM AREF aslamaref_10@hotmail.co m	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:30 09.04.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.194
5. SANDRA RADAKOVIC sandra_radakovic@hotma il.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:18 09.04.2026 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.172.160
6. KARL OLOF ERIK MORÉN erik.moren@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:18 15.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Riksdalern org.nr 769607-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksdalern för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31).

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Riksdahlern för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Morén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.04.2026 15:43

DOCUMENT ID:

ByiOjRXn-x

ENVELOPE ID:

r1cds0m2Zx-ByiOjRXn-x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Riksdalern.pdf

2 pages

SHA-512:

dc0cfec531040c879a7688ef778ee2284bea6837cefe3b4
b722a8f1865039e530352430d66023e29b3fc4ef7059ea
6eb7154a7b6fe7f2ac880746a53d3376d70

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL OLOF ERIK MORÉN	 Signed	15.04.2026 08:18	eID	Swedish BankID
erik.moren@se.ey.com	Authenticated	15.04.2026 08:18	Low	IP: 213.115.250.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed