

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening Älvhög
Organisationsnummer: 763000-0276



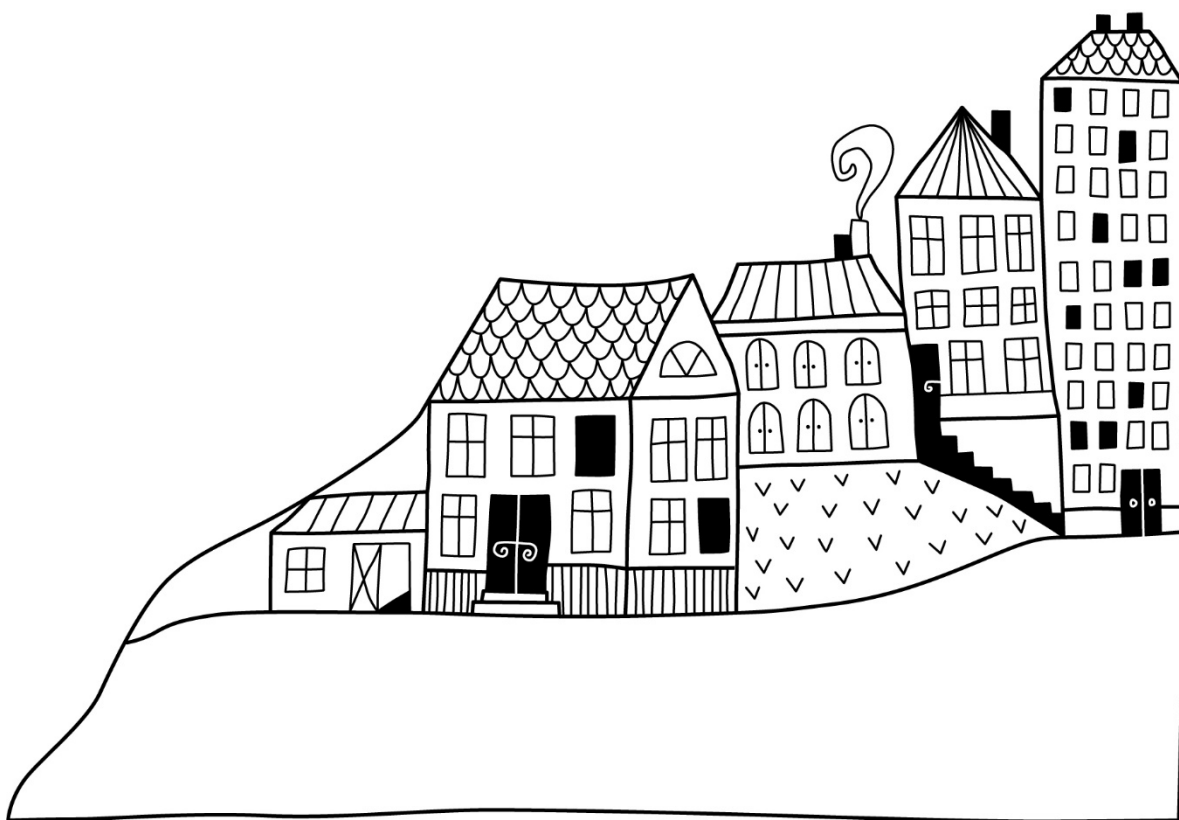


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättförening Älvhög 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 och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2149 kr.

Bostadsrättföreningen registrerades 1942-09-26. Nuvarande stadgar registrerades 2025-10-11.

Årets resultat uppgår till 81 tkr och är bättre än föregående års 52 tkr. Föreningen har valt att höja årsvagiften och har sett över sina avtal för att komma i balans med föreningens nuvarande och kommande kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 59% till 158%.

I resultatet på 81 tkr ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 400 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fingal 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Elfhögsgatan 13 A och B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad och det finns en bostadsrättstillägsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal p-platser	14

Total tomtarea	995 m ²
Total bostadsarea	995 m ²

Årets taxeringsvärde	11 390 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 126 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Telia	Kabel-TV och fiber
Vattenfall/Trollhättan Energi	El
Trollhättan energi	Fjärrvärme
HSB	Snöröjning och sandning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och städning
Dalek	Lås och portar

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 15 tkr och planerat underhåll för 36 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: Underhållsplanen används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 80tkr/år (80 kr/m²/år) för de närmaste 30 åren. Avsättning 2025 har gjorts med 77 tkr (77 kr/m²/år).

Underhållsfonden per 2025-12-31 uppgår till 117 tkr

Nuvarande avsättningsnivå är tillräcklig för att möta underhållsbehovet i underhållsplanen.

Se vidare under väsentliga händelser under räkenskapsåret



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Fönsterbyte	1987
Omfogning av fasad	1990
Takomläggning	1993
Byte av lägenhetsdörr	2002
Montering av takfläktar	2005-2006
Elsanering, del av källare	2007
Bastu i källaren	2008-2009
Byte av entrédörrar	2012
Ommålning av fönster södra och västra sidan av fasad	2013
Ommålning av fönster norra sidan av fasad	2014
Byte av vissa fönster på södersida	2015
Ommålning samt renovering av grunden, hela huset	2015
Elsanering, delar av huset	2016
Byte av tvättmaskiner samt trädäck	2017
Installationer	2018
Stamrenovering	2019
Låsbyte	2022
IMD mätare	2022
Installationer	2023
Huskropp utvändigt	2023
Ramp monterad i utvändig källartrappa	2023
Målning av trapphus	2024
Under året utförda underhåll	
Ventiler och termostater på element i lägenheter	2025
Takhuvar på ventilationskanalerna	2025
Planerat underhåll och investeringar	År
Byte av fönster	2026-2027
Byte av tak	2027-2028



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Klaar	Ordförande	2027
Kristian Abdallah	Sekreterare	2026
Andrea Boschin	Vice ordförande	2027
David Levin	Ledamot	2026
Stellan Nilsson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Sundqvist	Suppleant	2026
Petter Rydén	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra revision AB		
Huvudansvarig revisor		
Joakim Andersson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rana Adamo	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gått över till att redovisa i K3 samt antagit nya stadgar. Övergången till K3 har inneburit en omfördelning från avsättningsbehovet till underhållsfonden, till ökade avskrivningar, eftersom framtida komponentbyten inte längre ska täckas av underhållsfonden. Det förändrar dock inte föreningens förväntade framtida utflöde av resurser för att hålla fastighetens skick på en godtagbar nivå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 181 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 418	1 266	1 035	833	830
Resultat efter finansiella poster*	81	52	-196	-250	-7
Soliditet %*	4	2	1	4	7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 360	1 218	1 015	807	808
Energikostnad kr/kvm*	374	423	390	279	275
Sparande kr/kvm*	402	226	107	109	191
Skuldsättning kr/kvm*	6 529	6 686	6 910	6 930	6 737
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 529	6 686	6 910	6 930	6 737
Räntekänslighet %*	4,8	5,5	6,8	8,6	8,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 499	75 752	-77 190	52 034
Disposition enl. årsstämmobeslut			52 034	-52 034
Reservering underhållsfond		77 000	-77 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 977	35 977	
Årets resultat				80 631
Vid årets slut	86 499	116 775	-66 179	80 631

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-25 156
Årets resultat	80 631
Årets fondreservering enligt stadgarna	-77 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 977
Summa	14 452

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **14 452**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 417 602	1 266 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 068	4 395
Summa		1 423 670	1 270 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−607 208	−604 489
Övriga externa kostnader	Not 5	−132 090	−142 821
Personalkostnader	Not 6	−37 718	−34 697
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	−319 396	−200 016
Summa rörelsekostnader		−1 096 412	−982 023
Rörelseresultat		327 258	288 588
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 727	2 338
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	488	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		−249 842	−239 071
Summa finansiella poster		−246 627	−236 554
Resultat efter finansiella poster		80 631	52 034
Årets resultat		80 631	52 034

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 194 529	6 510 273
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	204 502	208 153
Summa materiella anläggningstillgångar		6 399 030	6 718 426
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		6 408 530	6 727 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 693	-300
Övriga fordringar	Not 13	2 440	363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	23 919	41 041
Summa kortfristiga fordringar		35 052	41 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	555 610	228 954
Summa kassa och bank		555 610	228 954
Summa omsättningstillgångar		590 662	270 058
Summa tillgångar		6 999 192	6 997 985



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 499	86 499
Fond för yttre underhåll		116 775	75 752
Summa bundet eget kapital		203 274	162 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−66 179	−77 190
Årets resultat		80 631	52 033
Summa fritt eget kapital		14 452	−25 156
Summa eget kapital		217 726	137 095
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 920 000	3 077 500
Summa långfristiga skulder		2 920 000	3 077 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 576 728	3 575 478
Leverantörsskulder		2 390	26 592
Skatteskulder		0	1 618
Övriga skulder		28 211	−1 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	254 137	181 008
Summa kortfristiga skulder		3 861 466	3 783 390
Summa eget kapital och skulder		6 999 192	6 997 985



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	327 258	288 588
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 396	200 016
Utdelningar	2 727	2 338
	649 381	490 942
Erhållen ränta	488	179
Erlagd ränta	-251 393	-241 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 476	250 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 052	55 488
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	78 377	-18 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 906	287 464
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-156 250	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 250	-222 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	326 656	65 464
Likvida medel vid årets början	228 954	163 490
Likvida medel vid årets slut	555 610	228 954

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. Övergången till K3 har skett 2025 och har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper utöver införandet av komponentavskrivning.

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. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning vatten	Linjär	45
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
El	Linjär	32
Entrépartier	Linjär	40
Dörrar	Linjär	30
Ventilation	Linjär	22
Hyresgästanpassningar	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	35
Tvättstuga	Linjär	15
IMD	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 175 328	1 068 516
Hyror, p-platser	57 252	79 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 765	-40 505
Vattenavgifter	37 979	19 126
Elavgifter	71 920	55 607
Kabel-tv-avgifter	68 172	68 172
Pantförskrivningar, överlåtelse och andrahandsuthyrning	17 716	15 500
Summa nettoomsättning	1 417 602	1 266 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 068	4 395
Summa övriga rörelseintäkter	6 068	4 395

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-35 977	0
Reparationer	-15 103	-25 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 756	-36 378
Försäkringspremier	-31 632	-29 264
Kabel- och digital-TV	-70 422	-70 422
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Serviceavtal	-5 861	-5 861
Obligatoriska besiktningar	0	-3 500
Snö- och halkbekämpning	-9 656	-9 630
Statuskontroll	0	-2 213
Förbrukningsinventarier	-10 591	-8 518
Vatten	-72 447	-63 119
Fastighetsel	-102 660	-134 699
Uppvärmning	-197 337	-196 535
Sophantering och återvinning	-23 066	-19 005
Summa driftskostnader	-607 208	-604 489



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 296	-74 427
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-29 894
Övriga förvaltningskostnader	-11 855	-31 337
Kreditupplysningar	-2 750	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-3 056
Medlems- och föreningsavgifter	-893	-893
Bankkostnader	-2 350	-2 315
Övriga externa kostnader	-1 126	0
Summa övriga externa kostnader	-132 090	-142 821

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-10 200	-8 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Sociala kostnader	-9 018	-8 597
Summa personalkostnader	-37 718	-34 697

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-315 745	-61 050
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-135 315
Avskrivning Installationer	-3 652	-3 652
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-319 396	-200 016

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 727	2 338
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 727	2 338

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	415	46
Övriga ränteintäkter	73	133
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	488	179



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 856 686	2 090 961
Standardförbättringar	0	6 765 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 856 686	8 856 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 346 413	-1 473 476
Standardförbättringar	0	-676 573
	-2 346 413	-2 150 049
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-315 745	-61 050
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-135 314
	-315 745	-196 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 662 158	-2 346 413
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 194 529	6 510 276
Varav		
Byggnader	6 194 529	556 435
Standardförbättringar	0	5 953 838
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 390 000	12 126 00
Totalt taxeringsvärde	11 390 000	12 126 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 200 000</i>	<i>8 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 190 000</i>	<i>3 926 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
IMD och inventarier	278 172	278 172
	278 172	278 172
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 172	278 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-70 019	-66 367
Årets avskrivningar Individuell mätning (IMD)	-3 652	-3 652
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	73 671	-70 019
Rest värde vid årets slut	204 502	208 153

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	9 500	9 500
Summa andra långfristiga fordringar	9 500	9 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	2 004	0
Skattekonto	436	363
Summa övriga fordringar	2 440	363

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 011	15 622
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 048	1 953
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	17 606
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 861	5 861
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 919	41 041

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 950	80 296
Transaktionskonto	548 660	148 658
Summa kassa och bank	555 610	228 954



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	6 496 728	6 652 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 000	-222 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 487 728	-3 353 478
Långfristig skuld vid årets slut	2 920 000	3 077 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-04-17	340 228,00	0,00	51 000,00	289 228,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-04-21	194 000,00	0,00	4 000,00	190 000,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2026-06-01	3 142 500,00	0,00	65 000,00	3 077 500,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2028-03-01	2 626 250,00	0,00	16 250,00	2 610 000,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2028-06-01	350 000,00	0,00	20 000,00	330 000,00
Summa			6 652 978,00	0,00	156 250,00	6 496 728,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 89 000 kr årligen. Resterande del på 6 051 728 kr förfaller till betalning senare än 5 år enligt gällande amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi (SHB) lån om 289 228 kr, 190 000kr och 3 077 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 018	8 201
Upplupna räntekostnader	14 904	16 455
Upplupna elkostnader	16 034	14 068
Upplupna vattenavgifter	13 209	5 362
Upplupna värmekostnader	51 839	24 952
Upplupna kostnader för renhållning	3 855	1 610
Upplupna revisionsarvoden	7 085	6 250
Upplupna styrelsearvoden	28 700	26 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 063	78 011
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 137	181 008



Not 18 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 131 500	7 131 500

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen planerar för kommande fönsterbyte. Investeringen kommer delvis genomföras med egna medel men även via ökad upplåning.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-04

Årsredovisningen undertecknas Trollhättan den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Johan Klaar

Kristian Abdallah

Andrea Boschin

Stellan Nilsson

David Levin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557577408758

Dokument

301500 Årsredovisning
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-06 16:47:12 CEST (+0200) av Pia
Simonsson (PS)
Färdigställt 2026-05-08 08:00:09 CEST (+0200)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Klaar (JK)
brfalvhog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN KLAAR"
Signerade 2026-05-07 10:25:02 CEST (+0200)

Andrea Boschin (AB)
andrea.boschin513@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andrea Boschin"
Signerade 2026-05-07 14:48:11 CEST (+0200)

Kristian Abdallah (KA)
kristian.abdallah@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN ABDALLAH"
Signerade 2026-05-07 10:47:40 CEST (+0200)

David Levin (DL)
david.levin83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID LEVIN"
Signerade 2026-05-07 23:33:54 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577408758

Stellan Nilsson (SN)
stellan.nilsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STELLAN NILSSON"
Signerade 2026-05-07 09:19:02 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
joakim.andersson@concentra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Hans Gustav Andersson"
Signerade 2026-05-08 08:00:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

