

# Årsredovisning

Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Örkelljungahus nr 2  
Org nr: 737600-1835

2025-01-01 – 2025-12-31





---

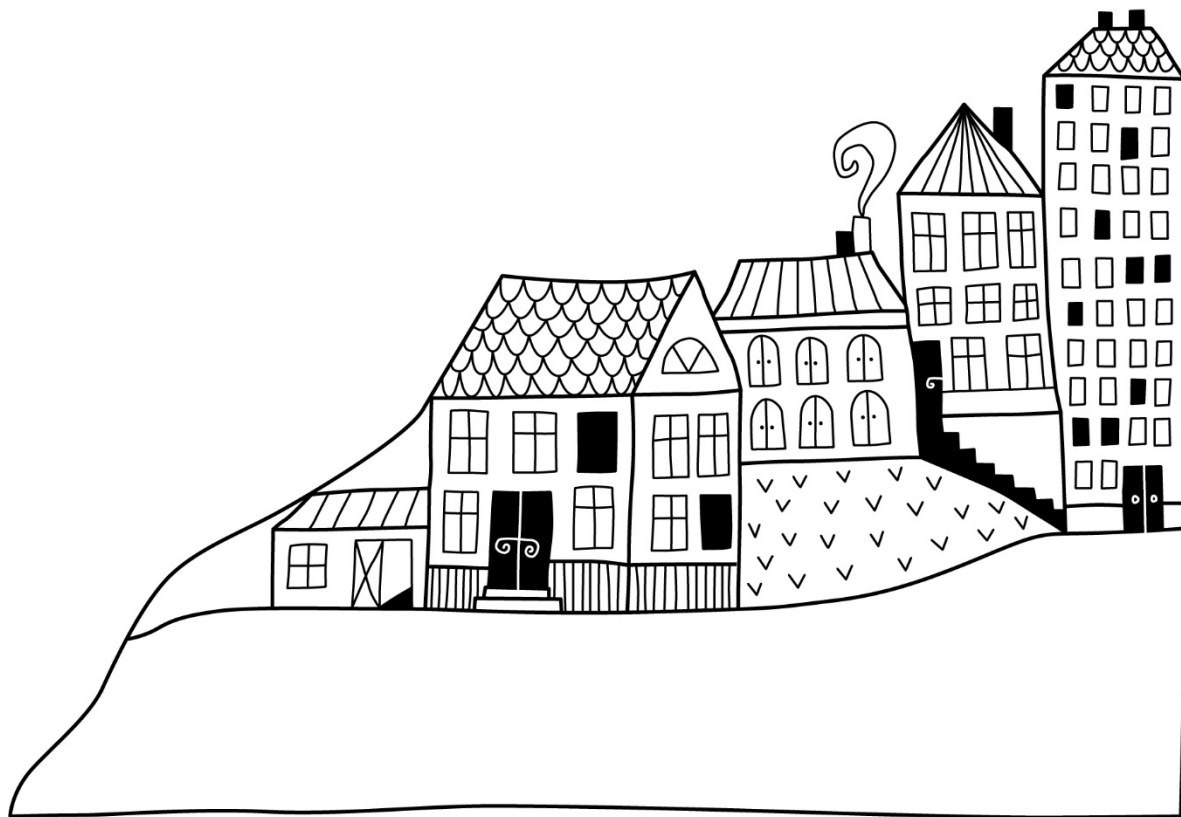
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Örkelljungahus  
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 Örkelljunga Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-08-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för utemiljön/skötsel samt besiktningsskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 644 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Högvakten 2, 3 och 4 i Örkelljunga Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress Von Reisers väg 9-11 och Gästgivaregatan 2 i Örkelljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad I Folksam

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

| <b>Lägenhetsfördelning</b> |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Standard</b>            | <b>Antal</b> |
| 2 rum och kök              | 10           |
| 3 rum och kök              | 12           |
| 4 rum och kök              | 2            |
| 1 rum och kök              | 10           |
| <b>Summa</b>               | <b>34</b>    |

| <b>Dessutom tillkommer</b> |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Användning</b>          | <b>Antal</b> |
| Antal lokaler              | 2            |
| Antal garage               | 8            |
| Antal p-platser            | 10           |

Total tomtarea 3 975 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 003 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 379 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 19 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 678 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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 9 tkr och planerat underhåll för 59 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 792 tkr per år (199 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 255 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 531 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Avsättningen till underhållsfonden har gjort enligt rekommenderad avsättning per år vilket blir 171 tkr. Befintlig underhållsplan upprättades 2019.

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

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning          | År        |
|----------------------|-----------|
| Service TM och TT    | 2024      |
| Markytor             | 2023      |
| Fönsterbyte          | 2022      |
| Tvättmaskin          | 2022      |
| Byte låssystem       | 2020-2021 |
| Fasadrenovering      | 2013      |
| Byte lägenhetsdörrar | 2009      |
| Stambyte och badrum  | 2006      |
| Fönsterbyte          | 2000      |

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning         | Belopp | Kommentarer                     |
|---------------------|--------|---------------------------------|
| Gemensamma utrymmen | 51 116 | Målning miljöhus, service TT TM |
| Installationer      | 8 178  | Cylinder, avloppsluftare tak    |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Gunnar Edvardsson   | Ordförande         | 2027                          |
| Mikaela Olsson      | Vice ordförande    | 2026                          |
| Kristina Rehn       | Sekreterare        | 2026                          |
| Mats Brorsson       | Ledamot            | 2027                          |
| Özkan Altay         | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Christer Nilsson    | Suppleant | 2027                          |
| Göran Andersson     | Suppleant | 2026                          |
| Karin Johansson     | Suppleant | 2027                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Faktor AB           | Vald revisionsbolag    | 2026                          |
| André Johansson     | Förtroendevald revisor | 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 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% den 1 januari 2026

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 035 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.

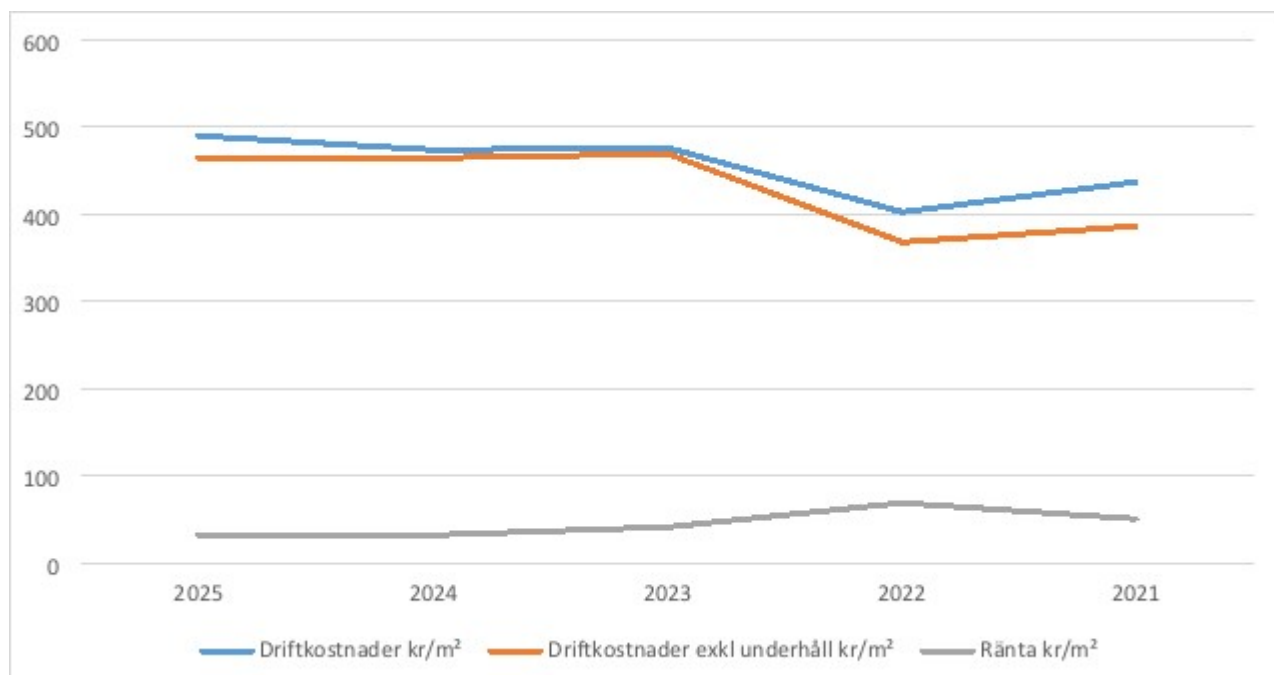
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2025  | 2024  | 2023  | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 2 152 | 2 085 | 1 991 | 1 859  | 1 817  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 2 152 | 2 092 | 2 056 | 1 869  | 1 913  |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 342   | 332   | 335   | 245    | 164    |
| Årets resultat                                                       | 343   | 332   | 336   | 245    | 164    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 646   | 644   | 655   | 565    | 483    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 475   | 377   | 28    | -63    | -145   |
| Balansomslutning                                                     | 8 345 | 7 957 | 7 868 | 8 302  | 10 234 |
| Årets kassaflöde                                                     | 665   | 439   | -114  | -1 621 | 413    |
| Soliditet %*                                                         | 40    | 38    | 34    | 28     | 20     |
| Likviditet %                                                         | 51    | 535   | 279   | 129    | 96     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 96    | 96    | 93    | 96     | 91     |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 0,1   | 0,1   | 0,2   | 0,3    | 0,1    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 1 035 | 1 003 | 957   | 893    | 872    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 447   | 431   | 433   | 366    | 398    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 422   | 423   | 427   | 335    | 351    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 277   | 277   | 229   | 216    | 234    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 801 | 1 754 | 1 650 | 1 392  | 1 160  |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 72    | 112   | 264   | 264    | 264    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 296   | 278   | 281   | 269    | 249    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 29    | 29    | 37    | 63     | 45     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 1 920 | 1 962 | 1 989 | 2 359  | 3 272  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 2 284 | 2 334 | 2 365 | 2 806  | 3 891  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 2,2   | 2,3   | 2,5   | 3,1    | 4,5    |

\* 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           | 89 050          | 4 178 521      | -1 607 030          | 331 542        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 331 542             | -331 542       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 171 000        | -171 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -59 294        | 59 294              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 341 757        |
| Vid årets slut                    | 89 050          | 4 290 227      | -1 387 194          | 341 757        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 275 489        |
| Årets resultat                          | 341 757           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -171 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 59 294            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 045 438</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 045 438**

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



# 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 | 2 151 698                | 2 084 574                |
| Övriga rörelseintäkter                                             | Not 3 | -120                     | 7 369                    |
| <b>Summa</b>                                                       |       | <b>2 151 578</b>         | <b>2 091 943</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                    | Not 4 | -1 065 282               | -1 026 448               |
| Övriga externa kostnader                                           | Not 5 | -256 149                 | -212 310                 |
| Personalkostnader                                                  | Not 6 | -142 177                 | -167 620                 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -302 394                 | -312 227                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                      |       | <b>-1 764 563</b>        | <b>-1 718 605</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                             |       | <b>387 016</b>           | <b>373 339</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   | Not 8 | 24 653                   | 28 388                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | Not 9 | -68 472                  | -70 185                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |       | <b>-43 820</b>           | <b>-41 797</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |       | <b>341 757</b>           | <b>331 542</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                              |       | <b>341 757</b>           | <b>331 542</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2025-12-31                 | 2024-12-31                 |
|-------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>TILLGÅNGAR</strong>                                       |        |                            |                            |
| <strong>Anläggningstillgångar</strong>                            |        |                            |                            |
| <strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>                 |        |                            |                            |
| Byggnader och mark                                                | Not 10 | 5 713 693                  | 6 016 086                  |
| <strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>           |        | <strong>5 713 693</strong> | <strong>6 016 087</strong> |
| <strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>                |        |                            |                            |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 11 | 51 000                     | 51 000                     |
| <strong>Summa anläggningstillgångar</strong>                      |        | <strong>5 764 693</strong> | <strong>6 067 087</strong> |
| <strong>Omsättningstillgångar</strong>                            |        |                            |                            |
| <strong>Kortfristiga fordringar</strong>                          |        |                            |                            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 12 | 0                          | 120                        |
| Övriga fordringar                                                 | Not 13 | 11 686                     | 10 666                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 14 | 101 753                    | 77 576                     |
| <strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>                    |        | <strong>113 439</strong>   | <strong>88 362</strong>    |
| <strong>Kassa och bank</strong>                                   |        |                            |                            |
| Kassa och bank                                                    | Not 15 | 2 467 022                  | 1 801 820                  |
| <strong>Summa omsättningstillgångar</strong>                      |        | <strong>2 580 461</strong> | <strong>1 890 182</strong> |
| <strong>Summa tillgångar</strong>                                 |        | <strong>8 345 153</strong> | <strong>7 957 268</strong> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 89 050     | 89 050     |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 290 227  | 4 178 521  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 4 379 277  | 4 267 571  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -1 387 195 | -1 607 030 |
| Årets resultat                               |        | 341 757    | 331 542    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -1 045 438 | -1 275 489 |
| Summa eget kapital                           |        | 3 333 839  | 2 992 082  |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 0          | 4 611 744  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 4 611 744  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 4 574 488  | 62 744     |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 180 131    | 101 065    |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 0          | 4 366      |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 2 713      | 39 303     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 254 517    | 145 964    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 5 011 314  | 353 442    |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 8 345 153  | 7 957 268  |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025/2025       | 2024/2024      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                |
| Rörelseresultat                                                                     | 385 577         | 373 339        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                |
| Avskrivningar                                                                       | 302 394         | 312 227        |
|                                                                                     | 687 971         | <b>685 566</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 77              | 28 388         |
| Erlagd ränta                                                                        | -68 569         | -70 245        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>619 478</b>  | <b>643 709</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -501            | 37 704         |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 146 225         | -179 193       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>765 202</b>  | <b>502 219</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                 |                |
| Amortering av lån                                                                   | -100 000        | -62 744        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-100 000</b> | <b>-62 744</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                 |                |
| Årets kassaflöde                                                                    | 665 202         | 439 475        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 801 820       | 1 362 344      |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 2 467 022       | 1 801 820      |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 2 467 022       | 1 801 820      |



# 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 aviserar 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 |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad balkonger            | Linjär              | 28       |
| Byggnad dörrar               | Linjär              | 40       |
| Byggnad elinstallationer     | Linjär              | 28       |
| Byggnad fasad                | Linjär              | 16-30    |
| Byggnad fönster              | Linjär              | 30-41    |
| Byggnad inre ytskikt         | Linjär              | 27       |
| Byggnad stomme               | Linjär              | 128      |
| Byggnad tak                  | Linjär              | 36       |
| Byggnad tvättstugeutrustning | Linjär              | 9        |
| Byggnad vatten och avlopp    | Linjär              | 39       |
| Byggnad värmesystem          | Linjär              | 23       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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                             | 1 909 788                | 1 824 736                |
| Hyrer, lokaler                                    | 3 600                    | 3 600                    |
| Hyrer, garage                                     | 33 600                   | 31 680                   |
| Hyrer, p-platser                                  | 15 600                   | 14 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -2 400                   | -2 400                   |
| Elavgifter                                        | 139 922                  | 159 660                  |
| Kabel-tv-avgifter                                 | 24 072                   | 24 072                   |
| Övriga lokalintäkter                              | 500                      | 0                        |
| Övriga avgifter (lägenhetsdörr)                   | 24 072                   | 24 072                   |
| Övriga ersättningar (pant- & överlåtelseavgifter) | 2 940                    | 4 752                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar            | 4                        | 2                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>2 151 698</b>         | <b>2 084 574</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter) | -120                     | 480                      |
| Försäkringsersättningar                     | 0                        | 6 889                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>         | <b>-120</b>              | <b>7 369</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -59 294                  | -18 478                  |
| Reparationer                         | -8 926                   | -52 792                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -58 966                  | -58 617                  |
| Försäkringspremier                   | -41 285                  | -36 861                  |
| Kabel- och digital-TV                | -24 072                  | -26 837                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 500                      | 100                      |
| Serviceavtal                         | -2 900                   | -6 967                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -28 862                  | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -13 225                  |
| Förbrukningsinventarier              | -11 448                  | -32 504                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -1 611                   | -17 247                  |
| Vatten                               | -119 287                 | -126 005                 |
| Fastighetsel                         | -159 989                 | -151 722                 |
| Uppvärmning                          | -379 781                 | -382 960                 |
| Sophantering och återvinning         | -58 145                  | -59 833                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -111 216                 | -42 500                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 065 282</b>        | <b>-1 026 448</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -128 941                               | -123 303                               |
| IT-kostnader                               | -7 605                                 | -8 935                                 |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -16 875                                | -15 625                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -20 457                                | -34 191                                |
| Kreditupplysningar                         | -525                                   | -1 523                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 940                                 | -3 438                                 |
| Representation                             | -477                                   | -4 993                                 |
| Kontorsmateriel                            | -8 549                                 | -11 704                                |
| Telefon och porto                          | -1 145                                 | -3 621                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 210                                 | -2 210                                 |
| Konsultarvoden                             | -60 625                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -3 549                                 | -2 768                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 251                                 | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-256 149</b>                        | <b>-212 310</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -30 539                                | -67 813                                |
| Styrelsearvoden                                       | -60 000                                | -53 500                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -24 000                                | -25 000                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                                      | -700                                   |
| Pensionskostnader                                     | 0                                      | -2 919                                 |
| Övriga personalkostnader (HLR-utbildning)             | -4 520                                 | 0                                      |
| Sociala kostnader                                     | -23 118                                | -17 688                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-142 177</b>                        | <b>-167 620</b>                        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                 | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                           | -302 394                               | -302 394                               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                            | 0                                      | -9 833                                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-302 394</b>                        | <b>-312 227</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)                | 24 576                                 | 27 418                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                                      | 444                                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 77                                     | 526                                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>24 653</b>                          | <b>28 388</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -68 462                                | -69 495                                |
| Övriga räntekostnader                                   | -10                                    | 0                                      |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                                      | -690                                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-68 472</b>                         | <b>-70 185</b>                         |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 12 689 708        | 827 307           |
| Mark                                                   | 276 000           | 276 000           |
| Anslutningsavgifter                                    | 45 704            | 45 704            |
| Standardförbättringar                                  | 0                 | 11 862 401        |
| Markanläggning                                         | 31 875            | 31 875            |
| <b>Anskaffningar</b>                                   |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | 11 862 401        |
| <b>Utrangeringar</b>                                   |                   |                   |
| Standardförbättringar                                  | 0                 | -11 862 401       |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>13 043 288</b> | <b>13 043 288</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | - 6 949 622       | -827 307          |
| Anslutningsavgifter                                    | -45 704           | -45 704           |
| Standardförbättringar                                  | 0                 | -5 819 922        |
| Markanläggningar                                       | -31 875           | -31 875           |
|                                                        | <b>-7 027 200</b> | <b>-6 724 808</b> |
| <b>Avskrivningar vid övf. av anläggning</b>            |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | -5 819 922        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Standardförbättringar                                  | 0                 | 5 819 922         |
| Byggnader                                              | -302 394          | -302 394          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 329 595</b> | <b>-7 027 201</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 713 693</b>  | <b>6 016 087</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Mark                                                   | 276 000           | 276 000           |
| Byggnader                                              | 5 437 693         | 5 740 086         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 19 600 000        | 18 309 000        |
| Lokaler                                                | 0                 | 369 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>19 600 000</b> | <b>18 678 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>14 600 000</i> | <i>13 966 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>5 000 000</i>  | <i>4 712 000</i>  |

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 51 000        | 51 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>51 000</b> | <b>51 000</b> |

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

|                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 120        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>120</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 641           | 0             |
| Skattekonto                    | 11 045        | 10 666        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>11 686</b> | <b>10 666</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 24 576         | 0             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 44 004         | 41 285        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 33 173         | 33 392        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 2 900         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>101 753</b> | <b>77 576</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 685 118        | 1 225 118        |
| Transaktionskonto           | 781 904          | 576 702          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 467 022</b> | <b>1 801 820</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 4 574 488  | 4 674 488        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000   | -62 744          |
| Nästa års lån för omförhandling                                  | 4 474 488  | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>0</b>   | <b>4 611 744</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,30%      | 2026-08-25          | 1 960 780,00        | 0,00                 | 100 000,00         | 1 860 780,00        |
| SWEDBANK     | 1,61%      | 2026-12-22          | 2 713 708,00        | 0,00                 | 0,00               | 2 713 708,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>4 674 488,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>100 000,00</b>  | <b>4 574 488,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr och har 4 474 488 kr i lån för omförhandling, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inga lån som villkorsändras 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 61 181         | 37 942         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 118 950        | 63 123         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>180 131</b> | <b>101 065</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Skatteskulder                                    | 0          | 3 658        |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 0          | 708          |
| <b>Summa skatteskulder</b>                       | <b>0</b>   | <b>4 366</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 179        | 39 303        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>2 179</b> | <b>39 303</b> |



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 5 973          | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 178          | 2 275          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 973          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 13 708         | 14 830         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 8 562          | 12 312         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 39 500         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 094          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 93             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 178 528        | 116 454        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>254 517</b> | <b>145 964</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 9 510 000  | 9 510 000  |

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-27

Årsredovisningen undertecknas

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunnar Edvardsson, Ordförande

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristina Rehn,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mats Brorsson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikaela Olsson,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Özkan Altay, Riksbyggen ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserd revisor

\_\_\_\_\_  
André Johansson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571173127

## Dokument

Årsredovisning 2025 RB BRF Örkelljungahus nr 2  
Org.nummer: 737600-1835  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2026-02-27 08:33:07 CET (+0100) av Özkan Altay (ÖA)  
Färdigställt 2026-03-03 07:42:45 CET (+0100)

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><p>Özkan Altay (ÖA)<br/>Riksbyggen<br/>ozkan.altay@riksbyggen.se</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Özkan Altay"<br/>Signerade 2026-02-27 08:33:47 CET (+0100)</p></div></div> | <div><p>Gunnar Edvardsson (GE)<br/>gunnar.edvardsson62@outlook.com</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR EDVARDSSON"<br/>Signerade 2026-02-27 08:35:12 CET (+0100)</p></div></div> |
| <div><p>Kristina Rehn (KR)<br/>kristina.teamlordhem@gmail.com</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA REHN"<br/>Signerade 2026-03-02 10:32:35 CET (+0100)</p></div></div>     | <div><p>Mats Brorsson (MB)<br/>brorsson.mats@telia.com<br/>Signerade 2026-02-27 08:53:00 CET (+0100)</p></div>                                                                                                                                                                                               |



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557571173127

Mikaela Olsson (MO)  
mikaela5351@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAELA OLSSON"  
Signerade 2026-02-27 18:39:45 CET (+0100)

André Johansson (AJ)  
andre.johansson95@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDRÉ JOHANSSON"  
Signerade 2026-02-27 09:23:27 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2026-03-03 07:42:45 CET (+0100)

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>

