

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Södertäljehus nr 7
Org nr: 715600-1138

2024-09-01 – 2025-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Södertäljehus nr
7 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 Södertälje Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i februari 2020.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 435 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 1 och Hackan 4. På fastigheterna finns 3 byggnader med 193 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Heimdallsvägen 5-27 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	78
3 rum och kök	60
4 rum och kök	35

Total tomtarea 26 467 m²

Total bostadsarea 13 925 m²

Årets taxeringsvärde 230 673 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 216 673 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 1 174 tkr och planerat underhåll för 289 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 10 469 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 163 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 074 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Portpartier	2002	Byte av nya portpartier av SPA profiler och försedda med kodlås
Data och Kabel-TV nät	2002	Installation av datanät för bredband och stjärnät för Kabel-TV.
Entréer	2003	Nytt innertak, ny belysning, sittbänk, inredningar har tagits bort.
Ventilationssystem	2004	Renovering av systemet, rensning av alla kanaler, volymkåpor i kök.
Balkonger och fasader	2007	Renovering av fasader, utbyggnad och inglasning av balkonger.
Stam och elrenovering	2006-08	Byte av avloppstammar och renovering av badrum, uppgradering till 3 fas i samtliga lägenheter.
Ny takbeläggning	2010-11	
Hissbyten	2017-2018	
Tvättutrustning	2024	
Belysning	2024	
Fasader	2023-2024	Tilläggsisolering och nya fasader
Tak, fönster och balkongräcken	2023-2024	Nytt tak och byte av fönster och räcken

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	289 393

Planerat underhåll

Inget underhåll är planerat förrän till år 2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Lindegren	Ordförande	2025
Madeleine Keto	Sekreterare	2025
Tatjana Ågren	Ledamot	2025
Eric Ntiranyibagira	Ledamot	2025
Lena Johansson	Ledamot	2026
Youssef Jarjour	Ledamot	2026
Eric Stuart	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Andersson	Suppleant	2025
Linn Ottosson	Suppleant	2025
Momirka Babac-Grulovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2025
Inger Bjursell	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Britt-Marie Urve	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mats Räisänen	2025	
Ewa Wiklund	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret blivit drabbad av extraordinära reparationskostnader p.g.a vattenskador i ett flertal badrum. Ingen ersättning utgår från försäkringsbolaget, och därför måste kostnaden tas av föreningen. Föreningen har även drabbats av en vattenskada i föreningslokalen. Dialog förs med Södertälje kommun om ersättning för skadan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 258 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 921 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	13 377	12 893	11 733	11 121	10 894
Rörelsens intäkter	13 508	13 075	12 059	11 667	10 972
Resultat efter finansiella poster*	-1 838	-564	811	698	750
Årets resultat	-1 838	-564	811	698	750
Resultat exkl avskrivningar	435	1 709	3 085	2 955	2 955
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-639	635	1 933	2 055	1 631
Årets kassaflöde	-4 510	11 520	-6 761	1 250	1 543
Soliditet %*	6	7	12	14	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	92	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	922	886	801	758	744
Driftkostnader kr/kvm	534	473	464	490	444
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	513	460	459	490	401
Energikostnad kr/kvm*	256	250	241	222	209
Underhållsfond kr/kvm	661	604	540	463	398
Reservering till underhållsfond kr/kvm	77	77	83	65	95
Sparande kr/kvm*	52	136	226	212	255
Ränta kr/kvm	327	281	114	59	58
Skuldsättning kr/kvm*	9 204	9 311	5 635	4 454	4 530
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 204	9 311	5 635	4 454	4 530
Räntekänslighet %*	10,0	10,5	7,0	5,9	6,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under verksamhetsåret blivit drabbad av extraordinära reparationskostnader p.g.a vattenskador i ett flertal badrum. Föreningen beslutade vid ett styrelsemöte att höja månadsavgiften 2025-09-01 med 4% för att få en budget i balans.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 380 795	737 175	8 415 898	-252 866	-563 955
Disposition enl. årsstämmobeslut				-563 955	563 955
Reservering underhållsfond			1 074 000	-1 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-289 393	289 393	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-1 838 489
Vid årets slut	2 380 795	737 175	9 200 505	-1 601 428	-1 838 489

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-816 821
Årets resultat	-1 838 489
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	289 393

Summa **-3 439 918**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 439 918**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 376 582	12 893 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 290	181 850
Summa		13 507 872	13 075 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 434 888	-6 584 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 129 062	-946 681
Personalkostnader	Not 6	-110 848	-127 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 273 445	-2 273 445
Summa rörelsekostnader		-10 948 243	-9 932 059
Rörelseresultat		2 559 629	3 143 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 638	255 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 546 756	-3 962 740
Summa finansiella poster		-4 398 118	-3 707 223
Resultat efter finansiella poster		-1 838 489	-563 955
Årets resultat		-1 838 489	-563 955



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 296 407	59 464 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	800 260	905 822
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	72 000 026	71 598 671
Summa materiella anläggningstillgångar		130 096 692	131 968 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200 000	200 000
Summa anläggningstillgångar		130 296 692	132 168 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 517	2 736
Övriga fordringar		209 172	216 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	318 606	395 642
Summa kortfristiga fordringar		534 295	615 356
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 699 812	13 209 917
Summa kassa och bank		8 699 812	13 209 917
Summa omsättningstillgångar		9 234 108	13 825 273
Summa tillgångar		139 530 800	145 994 056



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 117 970	3 117 970
Fond för yttre underhåll	9 200 505	8 415 898
Summa bundet eget kapital	12 318 475	11 533 868
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 601 428	-252 866
Årets resultat	-1 838 489	-563 955
Summa fritt eget kapital	-3 439 918	-816 821
Summa eget kapital	8 878 557	10 717 047
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	78 909 712
Summa långfristiga skulder	78 909 712	68 419 503
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 250 166
Leverantörsskulder	633 586	21 843
Skatteskulder	25 006	26 568
Övriga skulder	3 872	15 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 829 901
Summa kortfristiga skulder	51 742 531	66 857 506
Summa eget kapital och skulder	139 530 800	145 994 056



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 559 629	3 143 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 273 445	2 273 445
	4 833 074	5 416 713
Erhållen ränta	224 410	210 082
Erlagd ränta	-4 856 406	-3 527 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 077	2 098 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 289	-8 838
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 824 200	-1 598 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 617 834	491 411
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-401 355	-40 161 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-401 355	-40 161 302
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 490 916	-1 310 291
Upptagna lån	0	52 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 490 916	51 189 709
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 510 105	11 519 819
Likvida medel vid årets början	13 209 917	1 690 099
Likvida medel vid årets slut	8 699 812	13 209 917
Kassa och Bank BR	8 699 812	13 209 917



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30
Passagesystem	Linjär	15
Fjärrvärmecentraler	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	15
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 824 040	12 325 049
Hyror, p-platser	510 200	508 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-69 800	-35 100
Elavgifter	16 362	6 173
Övriga lokalintäkter	22 900	24 400
Övriga avgifter	40 175	33 850
Övriga ersättningar	32 705	30 304
Summa nettoomsättning	13 376 582	12 893 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	115 915
Övriga rörelseintäkter	62 891	65 935
Försäkringsersättningar	68 399	0
Summa övriga rörelseintäkter	131 290	181 850

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-289 393	-182 279
Reparationer	-1 173 932	-748 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 644	-327 138
Försäkringspremier	-510 141	-446 915
Kabel- och digital-TV	-163 649	-163 648
Återbäring från Riksbyggen	3 600	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 620	-52 778
Serviceavtal	-464	0
Obligatoriska besiktnings	-17 875	-3 755
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-58 720	-64 456
Snö- och halkbekämpning	-78 906	-123 181
Förbrukningsinventarier	-14 170	-3 054
Vatten	-800 340	-733 587
Fastighetsel	-477 112	-519 370
Uppvärmning	-2 289 247	-2 222 213
Sophantering och återvinning	-371 585	-386 004
Förvaltningsarvode drift	-797 689	-607 918
Summa driftskostnader	-7 434 888	-6 584 155



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-856 915	-758 853
IT-kostnader	-5 281	0
Arvode, yrkesrevisorer	-33 600	-32 675
Övriga förvaltningskostnader	-113 164	-48 086
Kreditupplysningar	-9 383	-4 954
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 829	-24 468
Telefon och porto	-35 073	-37 519
Medlems- och föreningsavgifter	-14 475	-9 650
Köpta tjänster	0	-5 301
Konsultarvoden	-9 600	-15 000
Bankkostnader	-6 209	-7 299
Övriga externa kostnader	-16 535	-2 876
Summa övriga externa kostnader	-1 129 062	-946 681

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-83 736	-89 464
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-6 400
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-19 712	-27 714
Summa personalkostnader	-110 848	-127 778

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Avskrivning Markanläggningar	-157 248	-157 248
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 250	-16 250
Avskrivning Installationer	-89 312	-89 312
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 273 445	-2 273 445

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 560 262	82 560 262
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	3 931 201	3 931 201
	88 017 133	88 017 133
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 017 133	88 017 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 766 603	-25 755 967
Parkeringsplatser	-786 240	-628 992
	-28 552 842	-26 384 959
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Årets avskrivning parkeringsplatser	-157 248	-157 248
	-2 167 883	-2 167 883
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 720 726	-28 552 842
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 296 407	59 464 291
Varav		
Byggnader	52 783 024	54 793 660
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	2 987 713	3 144 961
Taxeringsvärden		
Bostäder	229 000 000	215 000 000
Småhus	1 673 000	1 673 000
Totalt taxeringsvärde	230 673 000	216 673 000
<i>varav byggnader</i>	<i>170 000 000</i>	<i>149 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 673 000</i>	<i>67 673 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 877	51 877
Inventarier och verktyg	178 921	178 921
Installationer (passersystem och nödljus)	1 783 375	1 783 375
	2 014 173	2 014 173
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 014 173	2 014 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-130 171	-113 921
Installationer	-926 303	-836 992
	-1 108 351	-1 002 789
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 250	-16 250
Installationer	-89 313	-89 313
	-105 563	-105 563
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-146 421	-130 171
Installationer	-1 015 616	-926 305
	-1 213 913	-1 108 352
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 213 913	-1 108 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	800 260	905 822
Varav		
Maskiner och inventarier (gymnustrustning)	0	48 750
Inventarier och verktyg	32 500	0
Installationer	767 760	857 072

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående värde	71 598 671	31 437 369
Byte av fasad (inkl tilläggsisolering), tak, fönster samt balkongräcken till franska balkonger		
Årets anskaffningar	401 355	40 161 302
Vid årets slut	72 000 026	71 598 671

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
400 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	200 000	200 000
Summa andra långfristiga fordringar	200 000	200 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	79 973	155 744
Förutbetalda försäkringspremier	176 345	157 451
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 134	62 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 637	13 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 517	5 483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	318 606	395 642

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel, SBAB	6 724 717	10 201 386
Transaktionskonto	1 975 095	3 008 531
Summa kassa och bank	8 699 812	13 209 917

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	128 159 878	129 650 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-811 416	-553 916
Nästa års omsättning av lån	-48 438 750	-60 677 375
Långfristig skuld vid årets slut	78 909 712	68 419 503

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,95%	2024-10-11	4 245 000,00	-4 200 000,00	45 000,00	0,00
SBAB	2,73%	2024-11-12	5 317 500,00	-5 310 000,00	7 500,00	0,00
SBAB	2,86%	2026-02-16	8 500 000,00	0,00	200 000,00	8 300 000,00
SBAB	2,82%	2026-05-11	6 825 000,00	0,00	300 000,00	6 525 000,00
SBAB	3,88%	2025-09-10	8 338 000,00	-8 296 000,00	42 000,00	0,00
SBAB	3,88%	2025-10-07	27 451 875,00	-27 259 375,00	192 500,00	0,00
SBAB	3,25%	2026-07-09	8 980 000,00	0,00	60 000,00	8 920 000,00
SBAB	3,78%	2027-09-10	8 450 000,00	0,00	200 000,00	8 250 000,00
SBAB	2,81%	2027-11-09	0,00	17 806 000,00	150 000,00	17 656 000,00
SBAB	3,88%	2028-05-19	26 674 669,00	0,00	118 916,00	26 555 753,00
SBAB	2,73%	2029-07-13	0,00	27 259 375,00	0,00	27 259 375,00
SBAB	4,69%	2025-09-15	24 868 750,00	0,00	175 000,00	24 693 750,00
Summa			129 650 794,00	0,00	1 490 916,00	128 159 878,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 8 300 000 kr; 6 525 000 kr; 24 693 750 kr samt 8 920 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	14 500
Upplupna räntekostnader	388 731	698 381
Upplupna driftskostnader	0	21 681
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 901	0
Upplupna elkostnader	30 696	60 803
Upplupna vattenavgifter	77 463	193 937
Upplupna värmekostnader	114 121	304 809
Upplupna kostnader för renhållning	56 393	49 200
Upplupna revisionsarvoden	33 200	32 100
Upplupna styrelsearvoden	0	46 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 067	9 650
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 072 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 406	14 354
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 072 923	1 043 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 829 901	5 561 839

Not 16 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	130 513 000	130 513 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Lindegren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Madeleine Keto,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eric Ntiranyibagira,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Youssef Jarjour,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tatjana Ågren

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eric Stuart,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Inger Bjursell
Förtroendevald revisor





Verification

Document ID 09222115557564607131

Document

Årsredovisning 250831 Brf Södertäljehus nr 7
Main document
22 pages
Initiated on 2025-12-10 15:16:23 CET (+0100) by Charlotte Sparring (CS)
Finalised on 2025-12-12 13:32:57 CET (+0100)

Initiator

Charlotte Sparring (CS)
Riksbyggen
charlotte.sparring@riksbyggen.se

Signatories

Andreas Lindegren (AL)
hetrai@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Leif Andreas Lindegren"
Signed 2025-12-10 19:31:26 CET (+0100)

Eric Ntiranyibagira (EN)
entiranyibagira@yahoo.fr



The name returned by Swedish BankID was "ERIC NTIRANYIBAGIRA"
Signed 2025-12-10 19:48:43 CET (+0100)

Lena Johansson (LJ)
lule4552@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENA JOHANSSON"
Signed 2025-12-10 19:46:03 CET (+0100)

Madeleine Keto (MK)
keto171@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "MADELEINE KETO"
Signed 2025-12-10 19:49:46 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557564607131

Tatjana Ågren (TÅ)
tatjana.agren@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Tatjana Ågren"
Signed 2025-12-11 14:41:03 CET (+0100)

Youssef Jarjour (YJ)
youssef.jarjour9@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Youssef Jarjour"
Signed 2025-12-11 18:00:15 CET (+0100)

Eric Stuart (ES)
eric.stuart@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ERIC STUART"
Signed 2025-12-10 16:21:55 CET (+0100)

Inger Bjursell (IB)
inger194544@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "INGER BJURSELL"
Signed 2025-12-11 19:58:06 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2025-12-12 13:32:57 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557564607131

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

