
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Hällbyhus nr 1
Org nr: 718000-3423

2025-01-01 – 2025-12-31



Medlemsvinst

RBF Hällbyhus nr 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 Eskilstuna kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 30%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 104% till 71%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brudslöjan 1 och Brudslöjan 2 i Eskilstuna kommun. På fastigheterna finns uppförda byggnader med 103 lägenheter och dessa är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Öknavägen 21-163 i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	Summa
28	44	23	8	103

Dessutom tillkommer

Lokal	Garage	P-platser	Laddplatser
1	57	103	10



Total tomtarea	45 066 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 227 m ²
Total bostadsarea	9 227 m ²
Garagelokaler	800 m ²
Kvartershus	324 m ²
Årets taxeringsvärde	86 717 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 609 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 3 230 tkr och planerat underhåll för 98 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 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 i november 2025 och visar på ett underhållsbehov på ca 49,1 mkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 636 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 38 kr/m² och omfattar inte ersättningskomponenter, dessa påverkar ej underhållsfonden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Kulvertbyte	2020
Altan- och branddörrar	2021
Panelbyte och målning miljöhus	2021
Ventilation, OVK	2021
Byte 70 ytterdörrar	2022
Byte panel garage/källarförråd	2022
Ventilation, rensugning av dagvattenbrunnar	2022
Markytor, asfaltering, byte växter m.m.	2022
Laddstolpar- och belysningsstolpar	2022
Värmesystem, byte termostater	2023
Byte Mangel samt blandare dusch/bastu	2024
Byte tryckhållningskärl & termostater	2024
Underhåll lekplatser, gungor, marksten, staket	2024
Underhåll 1 garagelänga	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation filter XC250 samt radonfläkt	97 988

Planerade investeringar

	År
Takbyte och Fönsterbyte	2025/2026
Renovering Föreningshuset	2026-2027
Ventilation Föreningshuset	2026
Byte 2 brunnar	2026
Underhåll UC byggnad	2026

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Hellsténs Bygg och Entreprenad AB	Snöhantering
J&C Bygg och Fastighets AB	Yttre fastighetsservice
Tele2	Kabel-tv och bredband
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, värme och sophantering
Anticimex	Skadedjurstjänster
Lykil	Driftövervakning undercentral



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irené Lundström	Ordförande	2027
Birgitta Åkerman	Vice ordförande	2027
Nils Evans	Ledamot	2026
Amelie Baung	Ledamot	2026
Peter Cajlén	Ledamot	2026
Pontus Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Eklund	Suppleant	2027
Lars-Erik Carlsson	Suppleant	2026
Pierre Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB	Revisor	2026
Barbro Svanström	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Hedqvist	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Ericsson	2026
Anne-Marie Hildenborg	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har pågående underhåll av tak och fönster påbörjats: "Projekt Tak- och Fönster inkl tilläggsisolering". Projektet beräknas vara klart under våren 2026. Samtliga 20 bostadshus liksom Föreningshuset får nya tak inkl tilläggsisolering, Föreningshuset får även solcellanläggning. Vidare får 7 st kallförråd nya tak. I ovanstående byggnader byts samtliga fönster till 3-glasfönster. I samband med underhållet har årsavgifterna höjts och nya lån har tagits för att finansiera dessa.

Efter genomförda statuskontroller i lägenheterna konstaterades vattenskador i 22 st badrum, pågående renovering beräknas vara klar under 2026.

Statuskontroller kommer i framtiden att ske vart 3:e år enligt nytt avtal med Riksbyggen som gäller från 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5% samt ytterligare en höjning 2025-07-01 med 10%. Debiterad uppvärmning förändrades senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 651 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

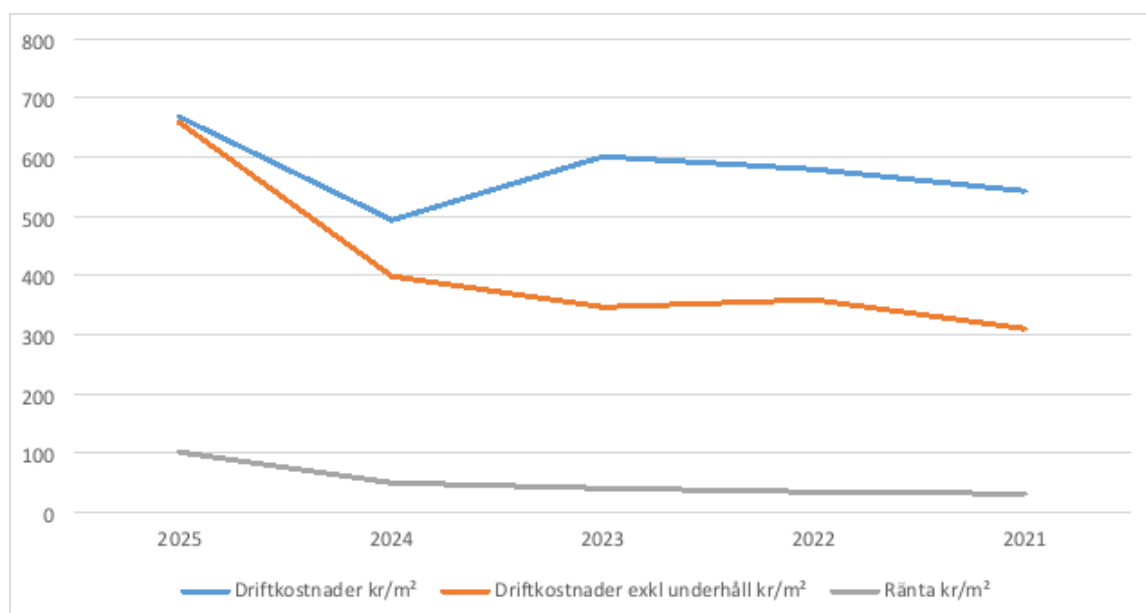


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 711	7 026	6 763	6 380	6 247
Rörelsens intäkter	8 295	7 238	6 839	6 381	6 249
Resultat efter finansiella poster*	-1 655	-294	-1 124	-1 184	-896
Resultat exkl avskrivningar	-287	1 058	-320	-398	-130
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-640	1 058	-1 464	-1 477	-1 209
Balansomslutning	62 873	40 712	41 856	42 067	42 727
Årets kassaflöde	1 371	49	548	-249	-1 212
Soliditet %*	11	22	22	24	27
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	30	13	14	31	42
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	71	104	98	79	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	91	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,8	0,9	0,3	2,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	714	686	653	638
Driftkostnader kr/kvm	668	493	601	578	542
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	659	399	346	359	308
Energikostnad kr/kvm*	191	174	160	156	152
Underhållsfond kr/kvm	223	262	262	406	521
Reservering till underhållsfond kr/kvm	34	-	111	104	104
Sparande kr/kvm*	220	196	224	181	222
Ränta kr/kvm	102	49	40	32	29
Skuldsättning kr/kvm*	4 948	2 917	2 990	2 906	2 795
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 550	3 272	3 355	3 260	3 135
Räntekänslighet %*	7,1	4,6	4,9	5,0	4,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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:

Under verksamhetsåret har föreningen drabbats av vattenskador i 21 olika badrum och därav ökade reparationskostnader som påverkar resultatet negativt med ca 2,5 mkr under 2025. Dessa har tagits i beaktan vid upprättande av budgeten 2026 och föreningen har ökat årsavgifterna med ytterligare 10%. Detta även för att täcka kommande och utförda underhåll. I samband med detta bedömer styrelsen att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 042 969	2 708 656	4 337 869	-294 190
Disposition enl. årsstämmobeslut			-294 190	294 190
Reservering underhållsfond 2024*		315 000	-315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2024*		-971 785	971 785	
Reservering underhållsfond 2025*		353 000	-353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2025*		-97 988	97 988	
Årets resultat				-1 655 143
Vid årets slut	2 042 969	2 306 883	4 445 452	-1 655 143

*Principen för reservering till och ianspråktagande ut underhållsfonden har ändrats tillbaka till att styrelsen beslutar om detta från årsredovisningen 2024 och därav två reserveringar.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 700 464
Årets resultat	-1 655 143
Årets fondreservering enligt stadgarna	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 988
Summa	2 790 309
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr 2 790 309

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	7 711 051	7 025 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	584 003	212 846
Summa		8 295 054	7 238 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 918 591	-5 102 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 767	-454 893
Personalkostnader	Not 6	-151 903	-140 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 993	-1 352 689
Summa rörelsekostnader		-8 970 254	-7 050 455
Rörelseresultat		-675 200	187 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	73 566	27 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 053 509	-510 147
Summa finansiella poster		-979 943	-482 182
Resultat efter finansiella poster		-1 655 143	-294 190
Årets resultat		-1 655 143	-294 190



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	36 152 850	37 460 572
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	80 763	92 654
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	222 640	271 020
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	22 157 775	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 614 028	37 824 246
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	103 000	103 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 000	103 000
Summa anläggningstillgångar		58 717 028	37 927 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	8 237	0
Övriga fordringar	Not 16	9 843	17 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	423 151	422 867
Summa kortfristiga fordringar		441 231	440 164
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 715 155	2 344 346
Summa kassa och bank		3 715 155	2 344 346
Summa omsättningstillgångar		4 156 386	2 784 510
Summa tillgångar		62 873 414	40 711 757



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 042 969	2 042 969
Fond för yttre underhåll		2 306 883	2 708 656
Summa bundet eget kapital		4 349 852	4 751 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 445 452	4 337 869
Årets resultat		-1 655 143	-294 190
Summa fritt eget kapital		2 790 309	4 043 679
Summa eget kapital		7 140 161	8 795 304
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 395 106	10 599 773
Summa långfristiga skulder		37 395 106	10 599 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 817 740	19 590 628
Leverantörsskulder	Not 20	2 932 724	262 675
Skatteskulder	Not 21	18 485	23 726
Övriga skulder	Not 22	282 838	256 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 286 360	1 183 031
Summa kortfristiga skulder		18 338 147	21 316 680
Summa eget kapital och skulder		62 873 414	40 711 757



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-675 200	187 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 367 993	1 352 689
	692 793	1 540 681
Erhållen ränta	59 126	27 965
Erlagd ränta	-992 753	-435 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240 834	1 133 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 372	-5 868
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 733 601	-162 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 506 139	964 241
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-153 044
Investeringar i pågående byggnation (tak och fönster)	-22 157 775	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 157 775	-153 044
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-977 555	-762 000
Upptagna lån	22 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 022 445	-762 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 370 809	49 197
Likvida medel vid årets början	2 344 346	2 295 150
Likvida medel vid årets slut	3 715 155	2 344 346



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	87
Lägenhetsdörrar	Linjär	39
Elinstallationer	Linjär	18
Utvändiga dörrar och portar	Linjär	7,5
Fasad	Linjär	14
Fönsterdörrar/altandörrar	Linjär	37
Miljöbod	Linjär	21
Tak	Linjär	37
Vatten och avlopp	Linjär	18
Ventilation	Linjär	4
Värmesystem	Linjär	20
Postboxar	Linjär	10
Radonfläktar	Linjär	5
10 elbilsladdare	Linjär	10
Värmekulvert	Linjär	50
Kabel-TV	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	6 009 750	5 450 844
Hyrer, garage	218 075	218 725
Hyrer, p-platser	219 000	219 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 924	-18 254
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 961	-38 283
Bränsleavgifter, bostäder	1 245 225	1 138 114
Elavgifter	12 371	13 904
Övriga lokalintäkter	21 500	17 600
Pantförskrivnings-, överlåtelse- & andrahandsuthyrningsavgifter	40 032	23 955
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-3
Summa nettoomsättning	7 711 051	7 025 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fakturerade ersättningar & påminnelseavgifter	15 632	6 290
Försäkringsersättningar	568 371	206 556
Summa övriga rörelseintäkter	584 003	212 846

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-97 988	-971 785
Reparationer	-3 230 239	-845 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 532	-180 770
Försäkringspremier	-264 202	-235 888
Kabel- och digital-TV	-195 265	-195 239
Pcb/Radonsanering	0	-22 000
Återbäring från Riksbyggen	1 500	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 264	-5 734
Serviceavtal	-62 781	-55 742
Obligatoriska besiktningar	-14 480	-24 869
Bevakningskostnader	0	-5 698
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 316	-789
Snö- och halkbekämpning	-67 338	-67 164
Statuskontroll	-199 156	0
Förbrukningsinventarier	-37 456	-32 146
Vatten	-400 072	-418 884
Fastighetsel	-242 248	-213 529
Uppvärmning	-1 335 609	-1 164 355
Sophantering och återvinning	-157 629	-143 603
Förvaltningsarvode drift	-413 516	-519 189
Summa driftskostnader	-6 918 591	-5 102 701



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 353	-298 859
IT-kostnader	-3 729	-3 796
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-76 880	-54 975
Kreditupplysningar	-8 282	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 222	-24 086
Representation	-1 646	-4 262
Kontorsmateriel	-2 340	-22 959
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-615	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 300	-10 300
Konsultarvoden	-21 604	0
Bankkostnader	-8 448	-5 716
Övriga externa kostnader	-26 348	-2 400
Summa övriga externa kostnader	-531 767	-454 893

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-120 900	-109 890
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-10 500
Sociala kostnader	-17 003	-19 783
Summa personalkostnader	-151 903	-140 173

Not 7 Avskrivningar av materiella immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 242 184	-1 242 184
Avskrivning Markanläggningar	-65 538	-65 538
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 892	-11 892
Avskrivning Installationer	-48 380	-33 075
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 367 993	-1 352 689

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	72 841	27 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	692	376
Övriga ränteintäkter	33	236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 566	27 965

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 053 411	-509 896
Övriga räntekostnader	-98	-251
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 053 509	-510 147



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 632 224	47 535 399
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	248 000	248 000
Markanläggning	2 828 101	2 828 101
	50 229 470	51 132 645
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader vid övergång till K3	0	-903 175
	0	-903 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 229 470	50 229 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 216 893	-11 877 885
Anslutningsavgifter	-248 000	-248 000
Markanläggningar	-304 004	-238 466
	-12 768 897	-12 364 351
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 242 184	-1 242 184
Årets avskrivning markanläggningar	-65 538	-65 538
	-1 307 722	-1 307 722
Årets avyttring och utrangeringar		
Återförda ackumulerade avskrivningar byggnader vid övergång till K3	0	903 175
	0	903 175
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 076 619	-12 768 898
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 152 850	37 460 573
Varav		
Byggnader	33 173 147	34 415 331
Mark	521 145	521 145
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar	2 458 558	2 524 097
Taxeringsvärden		
Bostäder	85 121 000	72 321 000
Lokaler	1 596 000	1 288 000
Totalt taxeringsvärde	86 717 000	73 609 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 653 000</i>	<i>56 914 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 064 000</i>	<i>16 695 000</i>



Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	118 915	118 915
	118 915	118 915
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 915	118 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-26 260	-14 369
	-26 260	-14 369
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar (10 elbilsaddare)	-11 892	-11 892
	-11 892	-11 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 152	-26 261
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 763	92 654

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 544	162 544
Installationer	330 751	177 707
	493 295	340 251
Årets anskaffningar		
Installationer	0	153 044
	0	153 044
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	493 295	493 295
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer	-59 731	-26 656
	-222 275	-189 200
Årets avskrivningar		
Installationer	-48 380	-33 075
	-48 380	-33 075
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-162 544	-162 544
Installationer	-108 111	-59 731
	-270 655	-222 275
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-270 655	-222 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 640	271 020
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	222 640	271 020



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2025-12-31	2024-12-31
Byte tak och Fönster	22 157 775	0
Vid årets slut	22 157 775	0
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
206 andelar á 500 kr i Riksbyggen	103 000	103 000
Summa andra långfristiga fordringar	103 000	103 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 237	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 237	0
Not 16 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 843	15 753
Momsfordringar	0	1 544
Summa övriga fordringar	9 843	17 297
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 440	0
Förutbetalda försäkringspremier	281 566	264 202
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	77 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 820	48 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 325	32 104
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423 151	422 867
Not 18 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 420 394	914 430
Transaktionskonto	1 294 761	1 429 917
Summa kassa och bank	3 715 155	2 344 346



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	51 212 846	30 190 401
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 304 740	0
Nästa års omförhandling på kortfristiga skulder till kreditinstitut	-12 513 000	-19 590 628
Långfristig skuld vid årets slut	37 395 106	10 599 773

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,78%	2025-02-28	6 473 805,00	-6 473 805,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2025-06-30	7 202 069,00	-7 202 069,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2025-09-03	844 784,00	-844 784,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-04-30	0,00	12 900 000,00	129 000,00	12 771 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-06-30	0,00	8 046 853,00	0,00	8 046 853,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-09-30	0,00	9 100 000,00	0,00	9 100 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2029-12-01	10 599 773,00	0,00	0,00	10 599 773,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2029-12-30	5 069 970,00	0,00	800 000,00	4 269 970,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2030-03-01	0,00	6 473 805,00	48 555,00	6 425 250,00
Summa			30 190 401,00	22 000 000,00	977 555,00	51 212 846,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 304 740 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 524 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar lån i Handelsbanken om 12 771 000 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 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	77 164	213 844
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 855 560	48 831
Summa leverantörsskulder	2 932 724	262 675

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	18 485	23 726
Summa skatteskulder	18 485	23 726

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	129 191	0
Medlemmarnas reparationsfonder	152 921	256 620
Skuld för moms	726	0
Summa övriga skulder	282 838	256 620

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 966	31 200
Upplupna räntekostnader	136 376	75 621
Upplupna driftskostnader	0	14 735
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	84 708	285 664
Upplupna elkostnader	27 352	26 738
Upplupna vattenavgifter	32 291	35 400
Upplupna värmekostnader	145 711	130 710
Upplupna kostnader för renhållning	12 140	10 988
Upplupna revisionsarvoden	22 250	27 250
Upplupna styrelsearvoden	131 400	124 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	668 041	419 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 286 360	1 183 031

Not 24 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	51 494 000	43 624 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 26 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: 2026-03-18

Eskilstuna, årsredovisningen undertecknas enligt våra elektroniska underskrifter.

Irené Lundström

Birgitta Åkerman

Peter Cajlén

Nils Evans

Amelie Baung

Pontus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter
BoRevision i Sverige AB

Theodor Lönnman
Revisor

Barbro Svanström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573111493

Dokument

219261 Årsredovisning 2025_slutlig Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-03-19 12:04:30 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2026-03-24 13:12:54 CET (+0100)	219261 Bilagor 2025.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)
--	--

Initierare

Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen ellinor.carlsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Irené Lundström (IL) nenne.lundstrom@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRENE ELISABETH LUNDSTRÖM" Signerade 2026-03-19 12:51:57 CET (+0100)	Amelie Baung (AB) ameliebaung@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIE BAUNG" Signerade 2026-03-19 16:46:42 CET (+0100)
Birgitta Åkerman (BÅ) birgitta2.akerman@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA ÅKERMAN" Signerade 2026-03-19 14:04:43 CET (+0100)	Nils Evans (NE) nils.evans@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS EVANS" Signerade 2026-03-20 23:56:41 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573111493

Peter Cajlén (PC)
pcajlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CAJLÉN"
Signerade 2026-03-19 14:04:19 CET (+0100)

Pontus Larsson (PL)
pontus.xx.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS LARSSON"
Signerade 2026-03-19 12:30:04 CET (+0100)

Barbro Svanström (BS)
svanstrombarbro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO SVANSTRÖM"
Signerade 2026-03-22 17:01:28 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Theodor Oskar Lönnman"
Signerade 2026-03-24 13:12:54 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Hällbyhus nr 1, org.nr. 718000-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Hällbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Hällbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Barbro Svanström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573114067

Dokument

Brf Hällbyhus 1 RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-23 09:57:20 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)

Färdigställt 2026-03-24 13:12:25 CET (+0100)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)

Riksbyggen

ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Barbro Svanström (BS)

svanstrombarbro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBRO SVANSTRÖM"

Signerade 2026-03-23 10:45:22 CET (+0100)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Theodor Oskar Lönnman"

Signerade 2026-03-24 13:12:25 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

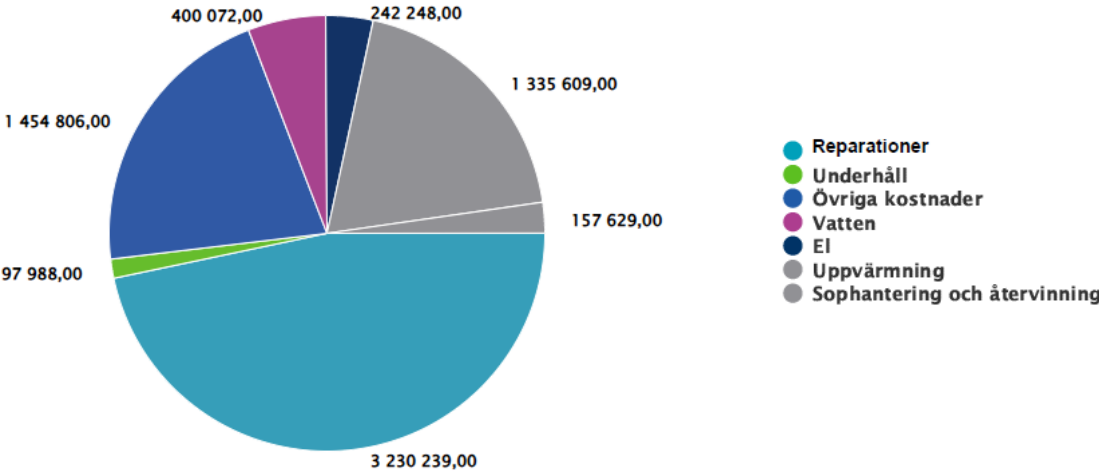
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 918 591	5 102 701
Övriga externa kostnader	531 766	454 893
Personalkostnader	151 903	140 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 367 993	1 352 689
Finansiella poster	979 943	482 182
Summa kostnader	9 950 197	7 532 637



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Hällbyhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Hällbyhus nr
1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

