

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tigeröga
Org nr: 769633–5277

2025-01-01 – 2025-12-31

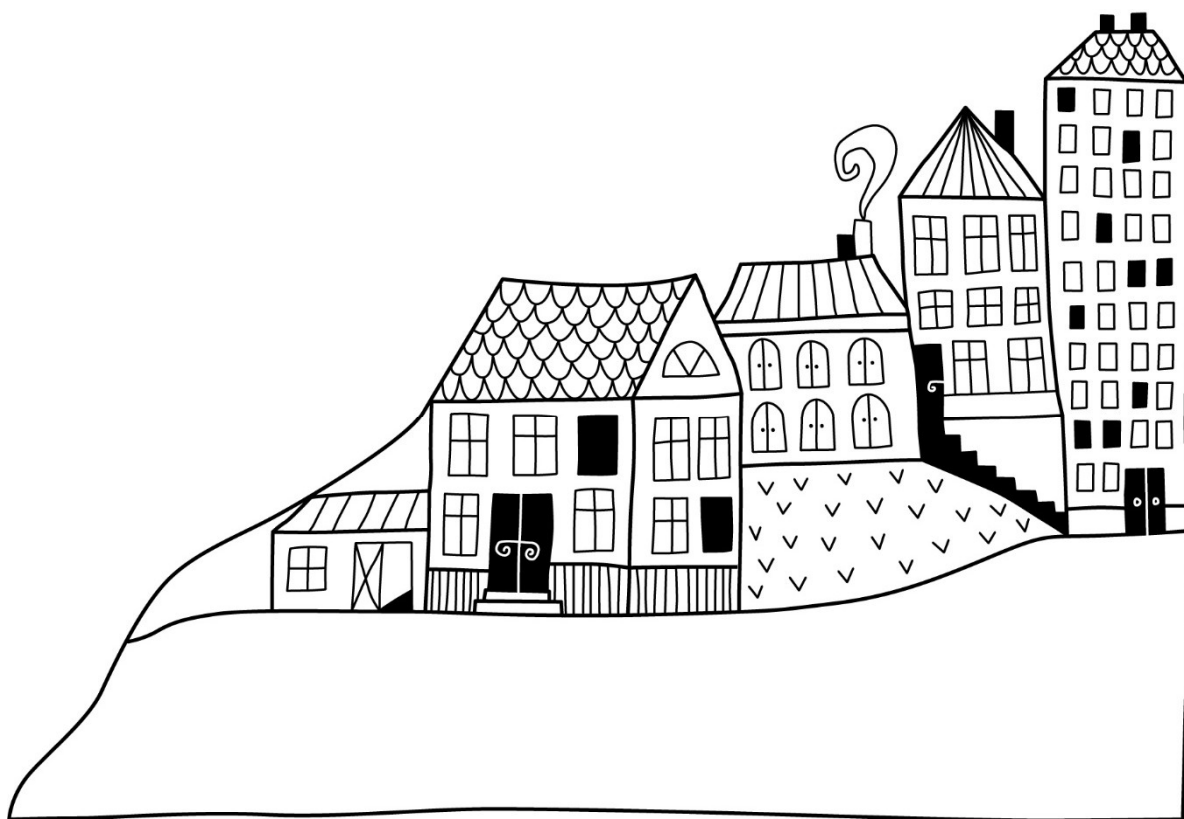


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tigeröga 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-13.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 4 i Mölndals kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	16
Totalt	26

Total tomtarea 1 816 m²

Total bostadsarea 1 194 m²

Garage*

Garagearea 165 m²

Årets taxeringsvärde 38 508 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 400 000 kr

*Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten. Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB) och gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kummeln's samfällighetsförening.



Förvaltning och medlem i intresseförening

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av stomme och grundläggning. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår åtta fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 2682/26826-delar (ca 10%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och boendeparkering. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 ingår sex fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5/143-delar (ca 3,5%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 ingår sex fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummeln samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 17/100-delar (17%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 13/100-delar (13 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning GA:6 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 28/100-delar (28%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 ingår tre fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 16/100-delar (16%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 ingår två fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45/100-delar (45%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av ventilation. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 ingår två fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 69/100-delar (69%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 har inrättats för att tillgodose föreningen fastighets behov av värme och vatten. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 ingår två fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 69/100-delar (69%) av driftskostnaderna.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Lobelia, Petunia och Browallia samt Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kummeln GA:3-7.

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 28 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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. Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast är uppdaterad i september 2025.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 184 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 154 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 520 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 117 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 73 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för året 2025 gjorts enligt rekommendation i underhållsplanen med 73 tkr.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

År 2026 Stamspoling

År 2027 OVK-besiktning av FT/FTX

År 2028 Målning av mindre utrymmen, underhåll av betonggolv och klinker, OVK.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Nilsson	Ordförande	2027
Adam Wendell Åslund	Sekreterare	2026
Fredrik Sjöbäck	Vice ordförande	2027
Amila Novo	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josip Batkovic	Suppleant	2027
Sasko Jovanov	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Ingela Parmryd	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alexander Centeno Hirvi	2026	
Fredrik Sjöbäck	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fått nya stadgar registrerade samt att avskrivningar av anläggningstillgångar görs enligt regelverket för K3. I övrigt 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 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 275 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningens avskrivningar leder till negativt resultat för 2025. I resultatet ingår avskrivningar med 901 666 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 240 tkr.

Föreningen har ett sparande på 201 kr/kvm som överstiger rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen, vilket visar på en god förmåga att finansiera framtida underhåll och som har ökat jämfört med 2024.

Föreningen har ett positivt kassaflöde vilket visar att föreningen har en god ekonomi.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna även kommande verksamhetsår vilket är ett sätt att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 675	1 533	1 466	1 388	1 376
Resultat efter finansiella poster*	-662	-412	-310	-193	-378
Soliditet %*	77	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	98	93	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 380	1 271	1 210	1 153	1 147
Energikostnad kr/kvm*	235	281	301	219	247
Sparande kr/kvm*	177	141	201	299	167
Skuldsättning kr/kvm*	12 342	11 758	12 664	12 700	12 718
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 342	11 758	12 664	12 700	12 718
Räntekänslighet %*	8,9	9,2	10,5	11,0	11,1
Skuldsättning, kort- och långfristiga skulder (not 13-14), kr/kvm bostads-och garagearea (fr o m 2024)**	10 843	10 959	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

****Beräkning av nyckeltal ovan är gjord enligt kvm för bostadsarean, förutom i nyckeltalet som avser skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 13 och 14) där även kvm för föreningens andel av garagearean ingår i beräkningen. Nyckeltalet för skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 13 och 14) har lagts till från och med 2024 på grund av förändringen som beskrivs under rubriken väsentliga händelser under året och avser både skulder till bank och till Kummelns samfällighetsförening. Föreningen minskar sina skulder genom betalning till amortering.**

* ***Nyckeltalen för skuldsättning kr/kvm och skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt räknades fram på ett felaktigt sätt 2024, och i stället för 11 758 ska nyckeltalet vara 12 473.

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 intäktssytan 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	54 240 000	1 528 019	-2 426 201	-412 302
Disposition enl. årsstämmobeslut			-412 302	412 302
Reservering underhållsfond		73 000	-73 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-661 651
Vid årets slut	54 240 000	1 601 019	-2 911 503	-661 651

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 838 503
Årets resultat	-661 651
Årets fondreservering enligt stadgarna	-73 000
Summa	-3 573 154

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 573 154**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 674 502	1 533 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	540
Summa rörelseintäkter		1 674 922	1 533 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-616 171	-669 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 426	-301 083
Personalkostnader	Not 6	-117 588	-73 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-901 666	-556 736
Summa rörelsekostnader		-1 982 852	-1 601 039
Rörelseresultat		-307 931	-67 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 945	30 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 666	-375 724
Summa finansiella poster		-353 721	-345 252
Resultat efter finansiella poster		-661 651	-412 302
Årets resultat		-661 651	-412 302



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 127 829	67 029 495
Summa materiella anläggningstillgångar		66 127 829	67 029 495
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	79 321	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		79 321	39 000
Summa anläggningstillgångar		66 207 150	67 068 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		69	36
Övriga fordringar	Not 10	3 137	4 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	107 463	96 899
Summa kortfristiga fordringar		110 669	101 611
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 202 296	936 656
Summa kassa och bank		1 202 296	936 656
Summa omsättningstillgångar		1 312 965	1 038 267
Summa tillgångar		67 520 114	68 106 763



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 240 000	54 240 000
Fond för yttre underhåll		1 601 019	1 528 019
Summa bundet eget kapital		55 841 019	55 768 019
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 911 503	−2 426 201
Årets resultat		−661 651	−412 302
Summa fritt eget kapital		−3 573 154	−2 838 503
Summa eget kapital		52 267 864	52 929 516
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 706 700	8 807 425
Övriga långfristiga skulder	Not 14	846 977	854 225
Summa långfristiga skulder		4 553 677	9 661 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 182 325	5 231 600
Leverantörsskulder		130 192	58 271
Skatteskulder		1 850	0
Övriga skulder	Not 15	96 650	2 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	287 556	223 180
Summa kortfristiga skulder		10 698 573	5 515 597
Summa eget kapital och skulder		67 520 114	68 106 763



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-307 931	-67 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	901 666	556 736
	593 736	489 686
Erhållen ränta	138	30 473
Erlagd ränta	-364 666	-348 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 208	171 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 749	-38 534
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	232 251	-86 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463 208	46 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-40 321	70 828
Investeringar i byggnader och mark	0	-946 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 321	-875 970
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån i bank	-150 000	-1 082 175
Skuld till Kummelns samfällighetsförening (garage)	0	946 798
Tidigare års amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	0	-70 828
Amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	0	-21 745
Upptagna lån	-7 248	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 248	-227 950
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	265 639	-1 057 648
Likvida medel vid årets början	936 656	1 994 304
Likvida medel vid årets slut	1 202 296	936 656



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. Tidigare tillämpades K2-regelverket (BFNAR 2016:10). Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om utan är upprättade enligt tidigare tillämpat K2-regelverk.

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
Byggnad balkonger	Linjär	45
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepartier	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	100
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hyresgästanpassning	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	25
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 521 444	1 449 000
Vattenavgifter	42 047	30 486
Elavgifter	83 939	38 582
Pant-och överlåtelseavgift, andrahand	20 628	9 458
Övriga sidointäkter (Solceller)	6 447	5 928
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Summa nettoomsättning	1 674 502	1 533 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgift	420	540
Summa övriga rörelseintäkter	420	540

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-23 856
Reparationer	-28 163	-68 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 080	0
Samfällighetsavgifter	-99 885	-102 954
Försäkringspremier	-24 364	-21 753
Kabel- och digital-TV	-17 290	-17 275
Återbäring från Riksbyggen	900	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 154	-30 763
Serviceavtal	-15 462	-13 681
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 963
Snö- och halkbekämpning	-5 363	-5 194
Drift och förbrukning	-2 375	0
Förbrukningsinventarier	-2 643	0
Vatten	-39 080	-46 873
Fastighetsel	-105 363	-121 633
Uppvärmning	-175 214	-167 442
Sophantering och återvinning	-47 291	-41 524
Förvaltningsarvode drift	-7 345	-3 656
Summa driftskostnader	-616 171	-669 528



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-260 140	-249 999
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-22 500
Övriga försäljningskostnader (admin. andrahand)	-4 234	0
Övriga förvaltningskostnader (övergång från K2- till K3-regelverket)	-14 000	-17 250
Kreditupplysningar	-3 080	-3 096
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 524	-1 433
Kontorsmateriel	-1 450	-2 471
Medlems- och föreningsavgifter	-1 040	-1 040
Konsultarvoden	-3 900	0
Bankkostnader	-2 488	-2 596
Övriga externa kostnader	-1 070	-698
Summa övriga externa kostnader	-347 426	-301 083

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-86 070	-51 582
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 710	-4 840
Sociala kostnader	-25 808	-17 270
Summa personalkostnader	-117 588	-73 692

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-901 666	-549 655
Avskrivningar Garage	0	-7 081
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-901 666	-556 736



Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 931 798	65 985 000
Mark	3 500 000	3 500 000
	70 431 798	69 485 000
Årets anskaffningar		
Garage (andel i gemensamhetsanläggning GA:3)	0	946 798
	0	946 798
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 431 798	70 431 798

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 402 303	-2 845 566
	-3 402 303	-2 845 566

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-901 666	-549 655
Årets avskrivning garage	0	-7 081
	-901 666	-556 736

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 303 969	-3 402 302
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	66 127 829	67 029 495
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	62 627 829	62 687 070
Mark	3 500 000	3 500 000
Garage	0	842 426

Taxeringsvärden

Bostäder	37 400 000	38 400 000
Lokaler	1 108 000	0

Totalt taxeringsvärde

	38 508 000	38 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>31 108 000</i>	<i>29 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>7 400 000</i>	<i>9 400 000</i>
--	------------------	------------------

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
78 kapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	39 000	39 000
Andra aktier och andelar (Kummelns samfällighet, avsättning till UH-fonden)	40 321	0
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000



Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19	12
Andra kortfristiga fordringar (år 2024 avräkning 2024 Kummelns samfällighetsförening)	0	4 664
Övriga kortfristiga fordringar	3 118	0
Summa övriga fordringar	3 137	4 676

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	7 500
Upplupna ränteintäkter	10 807	0
Förutbetalda försäkringspremier	25 956	24 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 274	65 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 426	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 463	96 899

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	664 556	664 556
Transaktionskonto	537 739	272 100
Summa kassa och bank	1 202 296	936 656



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 889 025	14 039 025
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 032 325	-5 081 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 706 700	8 807 425

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,37%	2026-06-30	4 950 725,00	0,00	0,00	4 950 725,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2026-06-30	5 081 600,00	0,00	0,00	5 081 600,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2027-12-30	4 006 700,00	0,00	150 000,00	3 856 700,00
Summa			14 039 025,00	0,00	150 000,00	13 889 025,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas två lån på totalt 10 032 325 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 14 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till Kummelns samfällighetsförening	846 977	854 225
Övriga långfristiga skulder	846 977	854 225

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	96 650	0
Övriga skulder	0	1 615
Skuld för moms	0	931
Summa övriga skulder	96 650	2 546



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 400	16 400
Upplupna räntekostnader	27 807	27 807
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 146	30 397
Upplupna elkostnader	16 382	16 159
Upplupna värmekostnader	21 931	20 963
Upplupna styrelsearvoden	52 220	52 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 058	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 737	59 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 556	223 180

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 245 000	15 245 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 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 2026-05-20

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Nilsson

Adam Wendell Åslund

Fredrik Sjöbäck

Amila Novo

Vår revisionsberättelse har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ingela Parmryd
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tigeröga, org.nr 769633-5277.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tigeröga för år 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsätt.

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 vi 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 vår 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ingela Parmyd
Förtroendevald revisor





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860