

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Nässjöhus nr 4  
Org nr: 727000-1642

2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 Nässjö Kommun.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre drift och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 290%.

I resultatet ingår avskrivningar med 731 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 902 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dalvik 13- 14 i Nässjö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 6     | 12    | 36    | 6     | 60    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | p-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 28     | 9         |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea       | 9 330 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 4 623 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea      | 665 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 39 961 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 33 682 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,21 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör            | Avtal      |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen |
| Kabel-TV              | Tele2      |

#### 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 24 tkr och planerat underhåll för 70 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. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 062 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 230 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 335 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 011 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 tkr enligt antagen budget för år 2024-2025.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                 | År   | Kommentar |
|---------------------------------------------|------|-----------|
| Renovering tvättstugor                      | 2021 |           |
| Omläggning takpapp & installation solceller | 2020 |           |
| Relining                                    | 2024 |           |
| Garage & panel                              | 2024 |           |

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning                | Belopp |
|----------------------------|--------|
| Tvättstuga                 | 58 242 |
| Installationer Porttelefon | 11 860 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Marianne Ek          | Ordförande         | 2025                          |
| Per-Olof Karlsson    | Sekreterare        | 2025                          |
| Alexsander Ruuska    | Vice ordförande    | 2025                          |
| Peter Börjesson      | Ledamot            | 2026                          |
| Ove Jergefelt        | Ledamot            | 2026                          |
| Johan Andersson Zaar | Ledamot Riksbyggen | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Anita Skogefors     | Suppleant            | 2025                          |
| Björn Olsson        | Suppleant            | 2025                          |
| Emma Löf            | Suppleant Riksbyggen | 2025                          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer            | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor   |                               |
| Clas Engström                  | Förtroendevald revisor |                               |
| Zeynel Bulut                   | Revisor suppleant      |                               |

| Valberedning      |                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| Lars-Göran Ek     | Sammanställande | 2025                           |
| Britt Lindgren    |                 | 2025                           |
| Marianne Engström |                 | 2025                           |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2024 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 3 189     | 3 160     | 3 109     | 3 064     | 3 013     |
| Resultat efter finansiella poster*             | 171       | 548       | 785       | -261      | -1 484    |
| Årets resultat                                 | 171       | 548       | 785       | -261      | -1 484    |
| Balansomslutning                               | 11 634    | 11 598    | 8 575     | 7 824     | 8 281     |
| Soliditet %*                                   | 53        | 53        | 65        | 61        | 61        |
| Likviditet %                                   | 290       | 53        | 474       | 375       | 311       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 97        | 95        | 95        | 95        | 95        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 669       | 660       | 641       | 633       | 622       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 185       | 164       | 172       | 158       | 149       |
| Sparande kr/kvm*                               | 186       | 177       | 205       | 193       | 210       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 878       | 903       | 449       | 465       | 482       |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 004     | 1 033     | 514       | 532       | 551       |
| Räntekänslighet %*                             | 1,5       | 1,6       | 0,8       | 0,8       | 0,9       |

\* 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.

Q

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                | Fritt                  |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 359 221              | 5 792 214      | -590 446               | 548 200        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                | 548 200                | -548 200       |
| Reservering underhållsfond        |                      | 3 000          | -3 000                 |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      | -70 102        | 70 102                 |                |
| Årets resultat                    |                      |                |                        | 170 850        |
| Vid årets slut                    | 359 221              | 5 725 112      | 24 856                 | 170 850        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | -42 246        |
| Årets resultat                          | 170 850        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -3 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 70 102         |
| <b>Summa</b>                            | <b>195 706</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **195 706**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 3 189 396                | 3 159 792                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 4 635                    | 47 627                   |
| <b>Summa</b>                                           |        | <b>3 194 031</b>         | <b>3 207 419</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -1 480 090               | -1 542 228               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -604 350                 | -589 347                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -104 806                 | -136 688                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -730 996                 | -349 681                 |
| Övriga rörelsekostnader                                | Not 8  | -13 589                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-2 933 830</b>        | <b>-2 617 944</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>260 201</b>           | <b>589 475</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 9  | 4 848                    | 3 010                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 10 | 32 794                   | 53 406                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 11 | -126 992                 | -97 691                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-89 350</b>           | <b>-41 275</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>170 850</b>           | <b>548 200</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>170 850</b>           | <b>548 200</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 12 | 8 533 406  | 9 184 357  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 13 | 514 987    | 608 621    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 9 048 393  | 9 792 978  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 14 | 120 000    | 120 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 120 000    | 120 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 9 168 393  | 9 912 978  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 15 | 80         | 6          |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 17 414     | 134 221    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 221 441    | 178 967    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 238 935    | 313 194    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 18 | 2 226 860  | 1 497 746  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 226 860  | 1 497 746  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 2 465 795  | 1 810 940  |
| Summa tillgångar                             |        | 11 634 188 | 11 723 918 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 359 221    | 359 221    |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 725 112  | 5 792 214  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 6 084 333  | 6 151 435  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 24 856     | -590 446   |
| Årets resultat                               |        | 170 850    | 548 200    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 195 706    | -42 246    |
| Summa eget kapital                           |        | 6 280 039  | 6 109 189  |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 4 504 658  | 2 203 158  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 4 504 658  | 2 203 158  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 136 000    | 2 573 500  |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 178 154    | 160 086    |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 12 479     | 109 381    |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 1 005      | 9 639      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 521 853    | 558 965    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 849 491    | 3 411 571  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 11 634 188 | 11 723 918 |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                  | 2023/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 260 201                    | 589 475                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 730 996                    | 349 681                     |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                          | 13 589                     |                             |
| Utdelningar                                                                                   | 4 848                      | 3 010                       |
|                                                                                               | <strong>1 009 633</strong> | <strong>942 166</strong>    |
| Erhållen ränta                                                                                | 38 393                     | 60 179                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -135 724                   | -67 929                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>912 302</strong>   | <strong>934 415</strong>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -57 405                    | -20 267                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 10 217                     | 42 981                      |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>865 113</strong>   | <strong>957 129</strong>    |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                          | -5 183 046                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-5 183 046</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -136 000                   | -98 500                     |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                          | 2 500 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-136 000</strong>  | <strong>2 401 500</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 729 113                    | -1 824 417                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 497 746                  | 3 322 164                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 226 860                  | 1 497 746                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 2 226 860                  | 1 497 746                   |





# 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.

### Justering av jämförelseåret

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

~

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Balkonger             | Komponent           | 37       |
| Dörrar                | Komponent           | 30       |
| Elinstallationer      | Komponent           | 34       |
| Entrépartier          | Komponent           | 39       |
| Fasad                 | Komponent           | 20       |
| Fönster               | Komponent           | 40       |
| Inre ytskikt          | Komponent           | 24       |
| Byggnadsinventarier   | Komponent           | 20       |
| Stomme                | Komponent           | 120      |
| Tak                   | Komponent           | 29       |
| Tvättstugor           | Komponent           | 15       |
| Vatten och avlopp     | Komponent           | 49       |
| Ventilation           | Komponent           | 20       |
| Värmesystem           | Komponent           | 26       |
| Relining              | Komponent           | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 893 954                | 2 854 728                |
| Hyror, lokaler                         | 38 448                   | 38 448                   |
| Hyror, garage                          | 90 684                   | 90 684                   |
| Hyror, p-platser                       | 8 640                    | 8 640                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -34 668                  | -34 668                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -8 328                   | -8 595                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -6 240                   | -6 720                   |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 2 364                    | 2 364                    |
| Balkonginglasning                      | 194 400                  | 194 400                  |
| Övriga ersättningar                    | 5 482                    | 6 780                    |
| Övriga sidointäkter                    | 4 666                    | 13 733                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | -2                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>3 189 396</b>         | <b>3 159 792</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 27 187                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 4 635                    | 20 440                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>4 635</b>             | <b>47 627</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -70 102                  | -37 678                  |
| Reparationer                         | -23 901                  | -84 484                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -125 261                 | -104 620                 |
| Försäkringspremier                   | -67 477                  | -99 411                  |
| Kabel- och digital-TV                | -80 996                  | -83 061                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 600                    | 500                      |
| Obligatoriska besiktningar           | -30 625                  | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -32 928                  | -93 550                  |
| Förbrukningsinventarier              | -9 611                   | -29 935                  |
| Vatten                               | -332 952                 | -272 226                 |
| Fastighetsel                         | -76 383                  | -98 706                  |
| Uppvärmning                          | -571 521                 | -498 398                 |
| Sophantering och återvinning         | -59 771                  | -126 667                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -164                     | -13 992                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 480 090</b>        | <b>-1 542 228</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -524 270                 | -508 488                 |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -2 000                   |
| IT-kostnader                               | -448                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -42 392                  | -25 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 543                  | -33 703                  |
| Kreditupplysningar                         | -2 850                   | -537                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 539                   | -6 779                   |
| Telefon och porto                          | -1 485                   | -5 775                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 600                   | -1 800                   |
| Bankkostnader                              | -3 223                   | -5 265                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-604 350</b>          | <b>-589 347</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -45 754                  | -38 036                  |
| Styrelsearvoden*                                      | -17 640                  | -70 751                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 000                   | -7 999                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -100                     | -200                     |
| Pensionskostnader                                     | 3 797                    | -1 613                   |
| Sociala kostnader                                     | -37 109                  | -18 088                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-104 806</b>          | <b>-136 688</b>          |

\*Styrelsearvode har justerats på grund av periodiseringsvariationer.

Faktisk summa för styrelsearvodet framgår enligt årsstämmoprotokollet, 1,5 Prisbasbelopp (23-24: 70 751 kr; 24-25: 78 460 kr)."

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -637 362                 | -256 047                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -93 634                  | -93 634                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-730 996</b>          | <b>-349 681</b>          |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                              | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | -13 589                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>         | <b>-13 589</b>           | <b>0</b>                 |

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag                     | 4 848                    | 3 010                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>4 848</b>             | <b>3 010</b>             |

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 32 039                   | 52 689                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 19                       | 228                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 736                      | 490                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>32 794</b>            | <b>53 406</b>            |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -126 752                 | -94 441                  |
| Övriga räntekostnader                                   | -240                     | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -3 250                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-126 992</b>          | <b>-97 691</b>           |

**Not 12 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 21 163 592         | 15 980 546         |
| Mark                                                   | 337 000            | 337 000            |
| Markanläggning                                         | 282 561            | 282 561            |
|                                                        | <b>21 783 153</b>  | <b>16 600 107</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 0                  | 5 183 046          |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>5 183 046</b>   |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | -750 416           | 0                  |
|                                                        | <b>-750 416</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>21 032 737</b>  | <b>21 783 153</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -12 316 235        | -12 060 188        |
| Markanläggningar                                       | -282 561           | -282 561           |
|                                                        | <b>-12 598 796</b> | <b>-12 342 749</b> |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | 736 827            | 0                  |
|                                                        | <b>736 827</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -637 362           | -256 047           |
|                                                        | <b>-637 362</b>    | <b>-256 047</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-12 499 331</b> | <b>-12 598 796</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>8 533 406</b>   | <b>9 184 357</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 8 196 406          | 8 847 357          |
| Mark                                                   | 337 000            | 337 000            |



**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 39 200 000 | 33 000 000 |
| Lokaler  | 761 000    | 682 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>39 961 000</b> | <b>33 682 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>30 376 000</i> | <i>25 345 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>9 585 000</i>  | <i>8 337 000</i>  |

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 173 659          | 173 659          |
| Installationer                                         | 936 340          | 936 340          |
|                                                        | <b>1 109 999</b> | <b>1 109 999</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 109 999</b> | <b>1 109 999</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -173 659         | -173 659         |
| Installationer                                         | -327 719         | -234 085         |
|                                                        | <b>-501 378</b>  | <b>-407 744</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                |                  | 0                |
| Installationer                                         | -93 634          | -93 634          |
|                                                        | <b>-93 634</b>   | <b>-93 634</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -173 659         | -173 659         |
| Installationer                                         | -421 353         | -327 719         |
|                                                        | <b>-595 012</b>  | <b>-501 378</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-595 012</b>  | <b>-501 378</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>514 987</b>   | <b>608 621</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 0                | 0                |
| Installationer                                         | 514 987          | 608 621          |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 120 000        | 120 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>120 000</b> | <b>120 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 80         | 6          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>80</b>  | <b>6</b>   |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2025-06-30    | 2024-06-30     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 17 414        | 17 117         |
| Debiterad preliminärskatt      | 0             | 117 104        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>17 414</b> | <b>134 221</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 13 671         | 19 270         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 56 342         | 11 136         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 133 698        | 128 438        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 17 731         | 18 508         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 1 616          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>221 441</b> | <b>178 967</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 712 257        | 1 087 997        |
| Transaktionskonto           | 514 602          | 409 750          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 226 860</b> | <b>1 497 746</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 4 640 658        | 2 339 158        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -136 000         | -136 000         |
| Kortfristiga låneskulder                                         | 0                | -2 347 500       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>4 504 658</b> | <b>2 203 158</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,45%      | 2026-09-30          | 574 500,00          | 0,00                    | 50 000,00          | 524 500,00          |
| SWEDBANK     | 1,21%      | 2028-08-25          | 1 714 658,00        | 0,00                    | 36 000,00          | 1 678 658,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,54%      | 2029-03-30          | 2 487 500,00        | 0,00                    | 50 000,00          | 2 437 500,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>4 776 658,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>136 000,00</b>  | <b>4 640 658,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 178 154        | 160 086        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>178 154</b> | <b>160 086</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2025-06-30    | 2024-06-30     |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Skatteskulder              | 12 479        | 109 381        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>12 479</b> | <b>109 381</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2025-06-30   | 2024-06-30   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Skuld för moms                     | 0            | 4 395        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 005        | 5 244        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 005</b> | <b>9 639</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 14 000         | 6 362          |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 20 971         | 3 948          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 619         | 31 351         |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 606          | 6 516          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 59 214         | 61 508         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 26 899         | 24 257         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 034          | 5 586          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000         | 20 124         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 86 560         | 147 380        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 253 951        | 251 932        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>521 853</b> | <b>558 965</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter**

|                    | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 7 900 500  | 7 900 500  |

**Not 25 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 2025- 11-13

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2025- 11-13

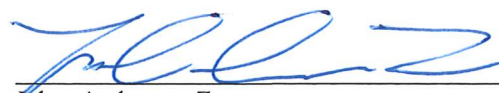
  
Marianne Ek

  
Per-Olof Karlsson

  
Alexsander Ruuska

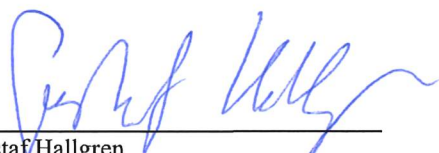
  
Peter Börjesson

  
Ove Jergefelt

  
Johan Andersson Zaar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 november 2025

**Azets Revision & Rådgivning AB**

  
Gustaf Hallgren  
Auktoriserad revisor

  
Clas Engström  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4, org.nr 727000-1642.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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, förfalskning, 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren  
Auktoriserad revisor

Clas Engström  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CLAS ENGSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 5cbc40fef85683[...]06eaaa7fc4712

IP: 83.59.xxx.xxx

2025-11-13 12:56:39 UTC



## Carl Gustaf Henrik Hallgren

Auktoriserad revisor

Serienummer: 527d1d6df21366[...]d1c33fbb990d7

IP: 78.77.xxx.xxx

2025-11-14 12:48:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# RBF Nässjöhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nässjöhus nr 4 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](http://www.riksbyggen.se)

