

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Tumbahus 2
Org nr: 712800-1364



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tumbahus 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 2016-03-14. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-14.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alen 1 och Kroken 3 i Botkyrka kommun. På fastigheterna finns fem byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastigheternas adress är Grödingevägen 12 A-B - 20 A-B i Tumba.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	8	39	14	72

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
49	22

Lokaler

7

Total tomtarea	10 784 m ²
Total bostadsarea	5 800 m ²
Lokaler hyresrätt	466 m ²

Årets taxeringsvärde	80 043 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 969 000 kr

Intresseföreningen

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
HSB	Trädgårdsservice
Svensk Markservice	Snö- och halkbekämpning
Schneider Electric	Serviceavtal ventilation och vattenanalys
Tele2	Kabel-tv och bredband
Botkyrka kommun	Vatten
Vattenfall AB	El (nätägare)
Fortum	El (distributör)
Södertörns Fjärrvärme AB	Uppvärmning
SRV Återvinning AB	Sophantering
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Oxilin Service	Städning
Söderkyl	Tvättstuga

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 105 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 340 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningen tillämpar nu 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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Byte radiatorventiler	2013
Bredbandsinstallation	2014
Modernisering styrutrustning	2016
Garage och p-platser	2016
Byte elinstallationer	2018-2020
Stambyte	2018-2020
Tak	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	58 875

Planerat underhåll	År
Balkongplattor/balkongräcken	2030
Fasad, omputsning	2030
Byte värmekulvert	2035

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Hägnan	Ordförande	2027
Anna-Stina Börjesson	Sekreterare	2027
Ulf Aldener	Vice ordförande	2026
Yvonne Halvarsson	Ledamot	2026
Magnus Winterfell	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gustafsson	Suppleant	2027
Shawki Kamil	Suppleant	2026
Christelle Liljedahl	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Göte Johansson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Hagberg	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Eriksson	Sammanställande	2026
Harpreet Manpreet Singh		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Ekonomi

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-03-01, då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 669	5 232	5 029	4 782	4 703
Resultat efter finansiella poster*	38	-1 045	33	-222	-162
Årets resultat	38	-1 045	33	-222	-162
Årets kassaflöde	1 300	-2 022	-1 386	570	921
Soliditet %*	13	13	14	15	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	825	790	753	742
Driftkostnader kr/kvm	445	539	443	460	445
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	513	443	439	425
Energikostnad kr/kvm*	207	211	192	195	184
Sparande kr/kvm*	251	99	211	188	197
Ränta kr/kvm	154	179	122	86	87
Skuldsättning kr/kvm*	6 634	6 933	7 240	6 559	6 626
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 167	7 253	7 575	6 862	6 932
Räntekänslighet %*	8,0	8,8	9,6	9,1	9,3

* obligatoriska nyckeltal

*Nyckeltalen för 2025 är beräknade på lokalarea 466 kvm, tidigare år är beräknad på lokalarea 268 kvm.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 030 837	824 600	0	6 442 689	-1 041 503	-1 045 380
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 045 380	1 045 380
Reservering underhållsfond				761 000	-761 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-58 875	58 875	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						38 196
Vid årets slut	1 030 837	824 600	0	7 144 814	-2 789 008	38 196

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 086 884
Årets resultat	38 196
Årets fondreservering enligt stadgarna	-761 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 875
Summa	-2 750 813

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 750 813**

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	5 668 868	5 231 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 674	17 930
Summa		5 698 543	5 249 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 786 432	-3 273 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 003	-360 969
Personalkostnader	Not 6	-117 033	-116 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 473 601	-1 483 292
Summa rörelsekostnader		-4 699 069	-5 233 329
Rörelseresultat		999 474	16 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 437	23 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-967 715	-1 085 710
Summa finansiella poster		-961 278	-1 061 877
Resultat efter finansiella poster		38 196	-1 045 380
Årets resultat		38 196	-1 045 380

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 071 285	47 523 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	153 232	174 614
Summa materiella anläggningstillgångar		46 224 518	47 698 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		46 332 518	47 806 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	70 735	70 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	228 542	285 615
Summa kortfristiga fordringar		299 277	356 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 301 014	1 001 061
Summa kassa och bank		2 301 014	1 001 061
Summa omsättningstillgångar		2 600 291	1 357 491
Summa tillgångar		48 932 809	49 163 610

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 855 437	1 855 437
Fond för yttre underhåll	7 144 814	6 442 689
Summa bundet eget kapital	9 000 251	8 298 126
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 789 009	-1 041 503
Årets resultat	38 196	-1 045 380
Summa fritt eget kapital	-2 750 813	-2 086 884
Summa eget kapital	6 249 438	6 211 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 555 000
Summa långfristiga skulder		15 555 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 012 500
Leverantörsskulder		9 552 500
Skatteskulder		120 414
Övriga skulder		8 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	151 032
Summa kortfristiga skulder		27 128 371
Summa eget kapital och skulder	48 932 809	49 163 610

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	999 474	16 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 473 601	1 483 292
	2 473 075	1 499 789
Erhållen ränta	6 437	23 833
Erlagd ränta	-974 241	-1 103 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 505 271	419 822
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	57 153	-128 184
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	237 529	-101 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 799 952	189 773
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-347 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-347 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-1 865 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 865 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 299 952	-2 022 227
Likvida medel vid årets början	1 001 061	3 023 289
Likvida medel vid årets slut	2 301 014	1 001 061
Kassa och Bank BR	2 301 014	1 001 061

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Värmekulvert	Linjär	70
Stammar	Linjär	40
Fasader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 067 784	4 661 133
Hyror, lokaler	186 008	184 140
Hyror, garage	129 300	129 300
Hyror, p-platser	188 100	187 991
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 236	-16 236
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-10 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 900	-37 750
Bränsleavgifter, bostäder	720	720
Elavgifter	3 298	0
Kabel-tv-avgifter	123 552	123 552
Övriga ersättningar	17 242	9 170
Summa nettoomsättning	5 668 868	5 231 895

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	29 674	17 930
Summa övriga rörelseintäkter	29 674	17 930

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-58 875	-162 500
Reparationer	-105 149	-198 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 558	-137 050
Försäkringspremier	-179 481	-160 250
Kabel- och digital-TV	-133 613	-163 429
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Serviceavtal	-66 178	-150 913
Obligatoriska besiktningar	-4 281	0
Snö- och halkbekämpning	-142 718	-304 675
Förbrukningsinventarier	-4 472	-19 370
Vatten	-231 199	-194 312
Fastighetsel	-197 310	-179 739
Uppvärmning	-870 278	-904 391
Sophantering och återvinning	-159 144	-180 443
Fastghetsskötsel	-9 850	
Sopskåp		-62 085
Städning	-239 446	-239 625
Trädgårdsskötsel	-242 682	-216 265
Summa driftskostnader	-2 786 432	-3 273 002

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-233 693	-224 773
Lokalkostnader	-1 320	0
IT-kostnader	-4 720	-8 068
Arvode, yrkesrevisorer	-10 700	-42 550
Övriga förvaltningskostnader	-34 369	-52 065
Kreditupplysningar	-4 216	-1 198
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 809	-10 601
Representation	-4 100	0
Kontorsmateriel	-4 611	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Köpta tjänster	-459	0
Konsultarvoden	0	-13 375
Bankkostnader	-4 352	-4 740
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-322 003	-360 969

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-59 400	-59 400
Sammanträdesarvoden	-29 400	-30 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 530	-11 560
Sociala kostnader	-15 703	-14 906
Summa personalkostnader	-117 033	-116 066

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-366 290	-375 981
Avskrivningar tillkommande utgifter	-113 430	-113 430
Avskrivning Installationer	-993 881	-993 881
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 473 601	-1 483 292

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 173	22 395
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	458	0
Övriga ränteintäkter	806	1 438
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 437	23 833

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-967 492	-1 085 710
Övriga räntekostnader	-223	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-967 715	-1 085 710

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 834 696	20 487 696
Stambyte	38 900 000	38 900 000
	59 734 696	59 387 696
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak	0	347 000
	0	347 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 734 696	59 734 696

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 915 982	-7 426 571
Stammar	-4 295 208	-3 322 708
	-12 211 190	-10 749 279

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-479 720	-489 411
Årets avskrivning stammar	-972 500	-972 500
	-1 452 220	-1 461 911

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 663 410	-12 211 190
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	46 071 285	47 523 505
Byggnader	12 438 993	12 918 713
Stammar	33 632 292	34 604 792

Taxeringsvärden

Bostäder	78 200 000	87 000 000
Lokaler	1 843 000	1 969 000

Totalt taxeringsvärde

	80 043 000	88 969 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 391 000</i>	<i>61 482 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 652 000</i>	<i>27 487 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	213 813	213 813
	213 813	213 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	213 813	213 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-39 199	-17 818
	-39 199	-17 818
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-21 381	-21 381
	-21 381	-21 381
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-60 580	-39 199
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-60 580	-39 199
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 232	174 614

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
216 st garantikapitalbevis á 500 kr I Riksbyggen via Intresseföreningen	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 735	70 815
Summa övriga fordringar	70 735	70 815

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	191 253	179 481
Förutbetalda driftkostnader	0	55 568
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 760	41 098
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 173	9 468
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 542	285 615

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	318 109	318 109
Transaktionskonto	1 977 905	677 952
Summa kassa och bank	2 301 014	1 001 061

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 567 500	42 067 500
Nästa års amortering	-500 000	-270 000
Kortfristig del av lång skuld	-25 512 500	-9 282 500
Långfristig skuld vid årets slut	15 555 000	32 515 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,59%	2026-02-28	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	2,62%	2026-01-28	4 282 500,00	0,00	230 000,00	4 052 500,00
SWEDBANK	1,36%	2026-05-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	9 730 000,00	0,00	270 000,00	9 460 000,00
SWEDBANK	2,74%	2027-08-25	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,53%	2028-03-24	13 055 000,00	0,00	0,00	13 055 000,00
Summa			42 067 500,00	0,00	500 000,00	41 567 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder, därför redovisar vi även lån som omsätts 2025 som kortfristig skuld.

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	69 551	76 077
Upplupna driftskostnader	0	19 500
Upplupna elkostnader	21 014	18 471
Upplupna vattenavgifter	0	51 382
Upplupna värmekostnader	98 097	108 303
Upplupna kostnader för renhållning	0	34 965
Upplupna revisionsarvoden	0	37 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 030	256 398
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	691 192	602 896

Not 18 Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Företagsinteckning

44 092 500

44 092 500

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av den digitala signaturen

Stefan Hägnan, Ordförande

Anna-Stina Börjesson, Ledamot

Ulf Aldener, Ledamot

Yvonne Halvarsson, Ledamot

Magnus Winterfäll, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Göte Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577145140

Dokument

Årsredovisning 2025, Tumbahus 2

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-05-04 13:54:33 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)

Färdigställt 2026-05-08 09:24:24 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)

Riksbyggen

cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Hägnan (SH)

stefanhagnan.tumbahus2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN HÄGNAN"

Signerade 2026-05-04 23:31:14 CEST (+0200)

Anna-Stina Börjesson (AB)

annastina.borjesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-STINA BÖRJESSON"

Signerade 2026-05-04 14:17:31 CEST (+0200)

Ulf Aldener (UA)

aldenerulf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ERIK GUSTAV ALDENER"

Signerade 2026-05-04 19:32:26 CEST (+0200)

Yvonne Halvarsson (YH)

yvonne.halvarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YVONNE HALVARSSON"

Signerade 2026-05-05 12:54:54 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577145140

Magnus Winterfell (MW)
winterfell.magnus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
MAGNUS FREDRIK WINTERFELL"
Signerade 2026-05-05 07:52:40 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2026-05-05 14:58:23 CEST (+0200)

Göte Johansson (GJ)
gote.nordico@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF
GÖTE BIRGER JOHANSSON"
Signerade 2026-05-08 09:24:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2
Org.nr 712800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan kvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 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. Styrelsens 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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Tumbahus nr 2 enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Göte Johansson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577146567

Dokument

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tumbahus nr 2 2025-12-31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-04 13:58:00 CEST (+0200) av Cecilia
Maniette (CM)
Färdigställt 2026-05-05 14:56:27 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2026-05-05 14:56:27 CEST (+0200)

Göte Johansson (GJ)
gote.nordico@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF
GÖTE BIRGER JOHANSSON"
Signerade 2026-05-04 14:19:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

