

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lerumshus nr 3
Org nr: 763500-1436



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lerumshus 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 881 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 195 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torp 2:159 i Lerums kommun med därpå uppförda byggnader med 108 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Kantor Edgrens väg i Lerum.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	15	Antal lokaler	3
2 rum och kök	33	Antal förråd/styrelserum	5
3 rum och kök	48	Antal garage	34
4 rum och kök	9	Antal p-platser	75
5 rum och kök	3		

Total tomtarea	14 303 m ²
Total bostadsarea	6 576 m ²
Total lokalarea	589 m ²

Årets taxeringsvärde	78 444 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 528 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötservice	Mats P
Fiber	Telia
Renhållning	Renova mijlö
Renhållning	PreZero Recycling
Fastighetsel nät, vatten	Lerum Energi
Fjärrvärme	Lerum fjärrvärme
Fastighetsel elhandel	Skellefteå Kraft
Avläsning elförbrukning boende	ELVACO
Snöröjning	Speranta

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 93 tkr och planerat underhåll för 322 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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.

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades under 2025. För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden till totalt 57 mkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 901 tkr (265 kr/m²). För de närmsta 10 åren uppgår underhållskostnaden till 19 mkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1,9 mkr (265 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 676 tkr (234 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2010	
Miljöhus	2014	Delvis underhåll
Värmejustering	2014	Delvis underhåll
Bostäder	2016	19 tkr
Lokaler	2016	154 tkr
Markytor	2016	117 tkr
Byte armaturer trapphus	2019	
Fasadtvätt & Målning	2019	
Trappbelysning	2020	
VA/Sanitet	2020-2021	
Dränering	2020	
Utebelysning	2021	
Utemiljö	2021	
P-platser	2021	
Installation säkerhetsdörr och kodlås	2022	
Installation av solceller	2024	
Renovering och målning avtrapphus	2024	
Takunderhåll	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer ny fjärrvärmecentral och montering vägguttag	227 678
Nytt parkbord	94 175

Ny fjärrvärmecentral

Planerat underhåll	År
Renovering fönster, garageport	2028-2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Rhedin	Ordförande	2027
Agneta Overud	Sekreterare	2027
Jens Warnmark	Vice ordförande	2026
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Eklund	Suppleant	2027
Per Örtenblad	Suppleant	2026
Sylvia Jonasson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revise Sverige AB Arthur Kozak	Revisor	2026
Yvonne Klebom	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Audema Revision AB Pernilla Rex	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Petersson	2026
Louise Jonasson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelse 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 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Senaste förändringen av årsavgifterna skedde under 2024-01-01, då föreningen höjde avgifterna med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 535	6 410	5 997	5 830	5 833
Resultat efter finansiella poster*	1 314	-1 135	1 243	1 148	1 402
Soliditet %*	50	44	46	41	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	90	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	869	755	738	738
Energikostnad kr/kvm*	256	251	199	170	169
Sparande kr/kvm*	165	285	358	375	332
Skuldsättning kr/kvm*	1 651	2 027	1 726	2 090	2 823
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 799	2 209	1 908	2 090	2 823
Räntekänslighet %*	2,8	2,5	2,3	2,8	3,8

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	197 730	6 750 090	5 749 558	–1 134 551
Disposition enl. årsstämmobeslut			–1 134 551	1 134 551
Reservering underhållsfond		1 676 000	–1 676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–321 853	321 853	
Årets resultat				1 313 841
Vid årets slut	197 730	8 104 237	3 260 860	1 313 841

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 615 007
Årets resultat	1 313 841
Årets fondreservering enligt stadgarna	–1 676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	321 853
Summa	4 574 702

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 574 702**

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	6 535 301	6 409 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132	8 068
Summa rörelseintäkter		6 535 433	6 417 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 414 045	-5 834 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 534	-400 924
Personalkostnader	Not 6	-153 256	-139 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-880 760	-813 169
Summa rörelsekostnader		-4 854 596	-7 187 769
Rörelseresultat		1 680 837	-769 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 318	41 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 314	-406 681
Summa finansiella poster		-366 996	-364 735
Resultat efter finansiella poster		1 313 841	-1 134 551
Årets resultat		1 313 841	-1 134 551

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 545 806	22 304 722
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	2 522 249	2 644 093
Summa materiella anläggningstillgångar		24 068 055	24 948 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 039	1 039
Andra långfristiga fordringar	Not 9	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		163 039	163 039
Summa anläggningstillgångar		24 231 093	25 111 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		54 503	650 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	150 385	202 585
Summa kortfristiga fordringar		204 888	853 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 373 412	1 015 544
Summa kassa och bank		1 373 412	1 015 544
Summa omsättningstillgångar		1 577 765	1 868 823
Summa tillgångar		25 808 393	26 980 793

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 730	197 730
Fond för yttre underhåll		8 104 237	6 750 090
Summa bundet eget kapital		8 301 967	6 947 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 260 860	5 749 558
Årets resultat		1 313 841	-1 134 551
Summa fritt eget kapital		4 574 701	4 615 007
Summa eget kapital		12 876 668	11 562 827
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 930 000	8 135 000
Summa långfristiga skulder		3 930 000	8 135 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 899 026	6 392 026
Leverantörsskulder		101 648	118 100
Skatteskulder		12 241	16 880
Övriga skulder	Not 12	110 855	72 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	878 956	683 663
Summa kortfristiga skulder		9 002 726	7 282 966
Summa eget kapital och skulder		25 809 393	26 980 793

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 680 837	-769 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	880 760	813 169
	2 561 598	43 352
Erhållen ränta	1 318	41 946
Erlagd ränta	-351 238	-380 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 211 678	-295 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	648 926	-618 089
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	195 265	-1 227 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 055 868	-2 141 067
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-2 534 694
Investeringar i pågående byggnation	0	472 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 062 674
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 698 000	-2 023 000
Upptagna lån	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 698 000	1 977 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	357 868	-2 226 741
Likvida medel vid årets början	1 015 544	3 242 285
Likvida medel vid årets slut	1 373 412	1 015 544

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 vägledning om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	54
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 781 412	4 781 412
Hyror, lokaler	129 754	106 704
Hyror, garage	155 040	155 040
Hyror, p-platser	176 398	176 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-380	-14 798
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-944	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 283	-2 424
Rabatter	-3 800	0
Bränsleavgifter, bostäder	929 172	933 372
Elavgifter	280 001	223 190
Övriga ersättningar	58 605	49 547
Övriga sidointäkter	43 325	1 447
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	6 535 301	6 409 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	132	8 068
Summa övriga rörelseintäkter	132	8 068

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-321 853	-2 364 343
Reparationer	-93 469	-356 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-176 635	-185 320
Försäkringspremier	-72 405	-69 132
Kabel- och digital-TV	-206 579	-166 549
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-15 131	-24 481
Sotning	0	-1 000
Obligatoriska besiktningar	-21 995	-95 733
Bevakningskostnader	0	-3 240
Snö- och halkbekämpning	-28 017	-72 434
Förbrukningsinventarier	-11 815	-77 453
Fordons- och maskinkostnader	-940	-1 016
Vatten	-409 122	-333 206
Fastighetsel	-293 298	-317 045
Uppvärmning	-1 155 938	-1 146 341
Sophantering och återvinning	-95 897	-127 255
Förvaltningsarvode drift	-511 851	-493 452
Summa driftskostnader	-3 414 045	-5 834 256

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-272 599	-267 350
Lokalkostnader	-4 486	-900
Annonsering och reklam	0	-249
IT-kostnader	-17 693	-17 711
Arvode, yrkesrevisorer	-30 364	-28 875
Övriga försäljningskostnader	-6 347	-9 279
Övriga förvaltningskostnader	-22 670	-6 237
Kreditupplysningar	-390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 874	-28 364
Representation	0	-4 517
Kontorsmateriel	-2 777	-4 622
Medlems- och föreningsavgifter	-12 450	-4 320
Köpta tjänster	-1 200	0
Konsultarvoden	-8 096	-14 544
Bankkostnader	-3 088	-4 681
Advokat och rättegångskostnader	-3 500	0
Övriga externa kostnader	0	-9 275
Summa övriga externa kostnader	-406 534	-400 924

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-118 320	-105 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 980	-10 555
Övriga kostnadsersättningar	-1 760	0
Övriga personalkostnader	-2 172	0
Sociala kostnader	-25 024	-23 265
Summa personalkostnader	-153 256	-139 420

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 796 697	3 796 697
Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	34 741 233	34 741 233
Markanläggning	745 160	745 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 521 090	39 521 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 796 697	-3 796 697
Tillkommande utgifter	-12 674 511	-10 397 763
Markanläggningar	-745 160	-745 160
	-17 216 368	-16 457 452
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-758 916	-758 916
	-758 916	-758 916
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 975 284	-17 216 368
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 545 806	22 304 722
Varav		
Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	21 307 806	22 066 722
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 600 000	69 600 000
Lokaler	844 000	928 000
Totalt taxeringsvärde	78 444 000	70 528 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 708 000</i>	<i>50 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 736 000</i>	<i>19 736 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 678	79 678
Installationer	2 912 328	377 634
	2 992 006	457 312
Årets anskaffningar		
Installationer solceller	0	2 534 693
	0	2 534 693
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 992 006	2 992 005
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-268 234	-213 982
	-347 912	-293 660
Årets avskrivningar		
Installationer	-121 844	-54 252
	-121 844	-54 252
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-390 078	-268 234
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-469 756	-347 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 522 249	2 644 093
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 522 249	2 644 093

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
324 andelar i Riksbyggens intresseförening á 500kr	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	72 405
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 098	66 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 148	51 563
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 410	4 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 729	8 130
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 385	202 585

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 829 026	14 527 026
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-208 000	-100 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 691 026	6 292 026
Långfristig skuld vid årets slut	3 930 000	8 135 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-01-30	3 932 026,00	0,00	2 568 000,00	1 364 026,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-04-01	2 360 000,00	0,00	30 000,00	2 330 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-10-30	4 265 000,00	0,00	60 000,00	4 205 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2027-01-30	1 474 500,00	0,00	16 000,00	1 458 500,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2027-01-30	2 495 500,00	0,00	24 000,00	2 471 500,00
Summa			14 527 026,00	0,00	2 698 000,00	11 829 026,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 364 026 kr och 2 330 000 kr samt 4 205 000 krsom kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	-25 421	0
Medlemmarnas reparationsfonder	68 298	72 181
Skuld för moms	66 897	0
Kund-avgifts och hyresskuld	535	116
Oidentifierade inbetalningar	546	0
Summa övriga skulder	110 855	72 297

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	51 769	34 693
Upplupna driftskostnader	0	2 163
Upplupna elkostnader	37 283	40 848
Upplupna vattenavgifter	100 404	84 485
Upplupna värmekostnader	132 676	131 395
Upplupna kostnader för renhållning	21 559	23 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 350	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 488	9 543
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 426	357 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	878 956	683 663

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 122 000	27 122 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-05

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt enligt nedan

Tommy Rhedin

Agneta Overud

Jens Warnmark

Mia Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Revise Sverige AB

Arthur Kozak
Revisor

Yvonne Klebom
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3, org.nr. 763500-1436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Revise Sveriges ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 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. 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från Revise Sveriges ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Revise Sverige professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Revise Sveriges 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

.....
Arthur Kozak
Revise Sverige AB

.....
Yvonne Klebom
Förtroendevald revisor

RB BRF Lerumshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lerumshus 3 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



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860