

Årsredovisning

RB Brf Riddaren
Org nr: 769618-0970

2025-01-01 – 2025-12-31





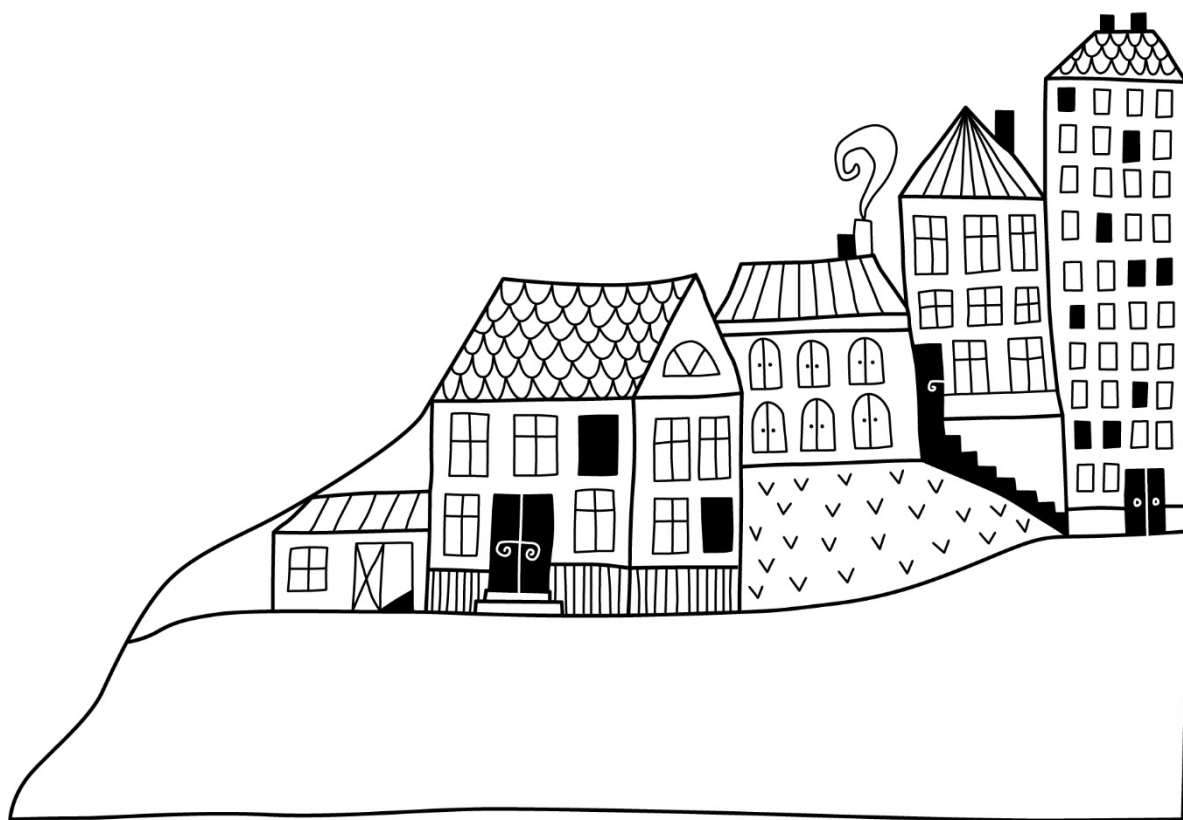
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Riddaren 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 har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-08. Ekonomiska planen registrerades 2021-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-09.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -24 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linköping Lavinen 4 i Linköpings kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i åtta våningar med 43 lägenheter uppförda samt en övernattningslägenhet/gemensamhetslokal. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adress är Ridderstads Gata 28 i Linköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	14
3 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	30

Bostäder bostadsrätt	2 139 m ²
Total bostadsarea	2 139 m ²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västergötland. 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 under året haft följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning
Riksbyggen	Drift, utemiljö, lokalvård
Tekniska verken	El
Tekniska verken	Fjärrvärme
Tekniska verken	Vatten
Tekniska verken	Renhållning

Gemensamhetsanläggningar har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av (GA:1) infartsväg samt (GA:2) infartsväg med belysning, dagvattenbrunnar samt ledningar fram till överlämningspunkt till kommunen. I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår två fastigheter Lavin 4 och Lavin 5. I GA:2 ingår fem fastigheter Lavin 3, Lavin 4, Lavin 5, Lavin 6 och Lavin 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningarna kommer att förvaltas via samfällighetsförening som är under bildande. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen kommer att svara för 68% av driftkostnaderna gällande GA:1 (25/37-andelar) och för 16% av driftkostnaderna gällande GA:2 (16/100-andelar).

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 32 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk till K3. Föreningen tillämpar numera 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 87 tkr (41 tkr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation hiss	23 113

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Installation laddstolpar (aktiverat)	2022
Installation tempgivare (aktiverat)	2023
Solceller(aktiverat)	2024

Under kommande 10 åren har föreningen underhåll/investeringar på 702tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maja Moraitis	Ordförande	2026
Agneta Mårtensson	Ledamot	2027
Magnus Berlin	Ledamot	2027
Rafael Plawski	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siv Mattiasson	Suppleant	2026
Victor Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026
Cajsa Olsson	Förtroendevald revisor	2026
Tony Magnusson	Revisorsuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Maj Monthamre	2026
Eva Lindqvist	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 155	2 007	1 899	1 903	308
Resultat efter finansiella poster*	-1 265	-761	-485	-447	-93
Soliditet %*	68	68	69	69	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	86	90	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	916	849	789	808	125
Energikostnad kr/kvm*	157	150	158	135	43
Sparande kr/kvm*	0	-12	99	111	10
Skuldsättning kr/kvm*	13 320	13 385	12 795	12 859	12 908
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 320	13 385	12 795	12 859	12 908
Räntekänslighet %*	14,5	15,8	16,2	15,9	103,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -1 265 321 kr för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar, höga driftkostnader samt ökade räntekostnader. Föreningen har inte några stora planerade underhåll de kommande fem åren. Föreningen har ett lån som villkorsändras kommande räkenskapsår och för att klara av högre räntekostnader har föreningen bestämt sig för att höja årsavgifterna med 10% från och med 2026-01-01.



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 090 000	647 333	-1 673 589	-760 576
Disposition enl. årsstämmobeslut			-760 576	760 576
Reservering underhållsfond		87 000	-87 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 113	23 113	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-1 265 321
Vid årets slut	64 090 000	711 220	-2 498 052	-1 265 321

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 434 165
Årets resultat	-1 265 321
Årets fondreservering enligt stadgarna	-87 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 113
Summa	-3 763 373

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 763 373**

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	2 155 445	2 006 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 551	22 480
Summa		2 194 995	2 029 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 073 452	-1 021 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 986	-317 176
Personalkostnader	Not 6	-92 026	-86 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 241 538	-734 876
Summa rörelsekostnader		-2 695 002	-2 159 841
Rörelseresultat		-500 007	-130 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		392	2 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 706	-632 223
Summa finansiella poster		-765 314	-629 900
Resultat efter finansiella poster		-1 265 321	-760 576
Årets resultat		-1 265 321	-760 576



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	88 352 375	89 531 701
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	998 944	1 061 156
Summa materiella anläggningstillgångar		89 351 319	90 592 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	21 500	21 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		89 372 819	90 614 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	121
Övriga fordringar		222	164 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	216 957	208 737
Summa kortfristiga fordringar		217 179	373 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	528 230	305 607
Summa kassa och bank		528 230	305 607
Summa omsättningstillgångar		745 409	679 177
Summa tillgångar		90 118 228	91 293 534



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 090 000	64 090 000
Fond för yttre underhåll		711 221	647 333
Summa bundet eget kapital		64 801 221	64 737 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 498 052	-1 673 589
Årets resultat		-1 265 321	-760 576
Summa fritt eget kapital		-3 763 373	-2 434 165
Summa eget kapital		61 037 847	62 303 168
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	28 354 253	28 492 305
Summa långfristiga skulder		28 354 253	28 492 305
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	138 052	138 052
Leverantörsskulder		208 948	68 893
Övriga skulder		37 990	35 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	341 139	255 701
Summa kortfristiga skulder		726 129	498 061
Summa eget kapital och skulder		90 118 228	91 293 534



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-500 007	-130 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 538	734 876
	741 531	604 199
Erhållen ränta	392	2 323
Erlagd ränta	-754 542	-604 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 620	1 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	156 391	-65 122
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	216 904	-86 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360 675	-149 981
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-965 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-965 007
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-138 052	-138 052
Upptagna lån	0	1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 052	1 261 948
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	222 623	146 960
Likvida medel vid årets början	305 607	158 647
Likvida medel vid årets slut	528 230	305 607



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. Det är första året som K3 tillämpas, jämförelseår har inte justerats.

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
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad värme	Linjär	80
Byggnad VA	Linjär	70
Fasad	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	25
El	Linjär	45
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	45
Hiss	Linjär	40
Installationer	Linjär	10-20

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	1 856 971	1 713 015
Hyror, p-platser	218 400	218 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 800	-33 576
Elavgifter	102 922	102 400
Övriga ersättningar	22 837	6 445
Övriga sidointäkter	1 115	0
Summa nettoomsättning	2 155 445	2 006 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	39 551	22 480
Summa övriga rörelseintäkter	39 551	22 480

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-23 113	0
Reparationer	-31 775	-60 625
Försäkringspremier	-57 289	-51 151
Kabel- och digital-TV	-83 382	-82 952
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 361	-6 349
Serviceavtal	-10 565	-17 668
Obligatoriska besiktningar	-37 000	-5 915
Snö- och halkbekämpning	-62 328	-57 271
Förbrukningsinventarier	-15 766	-11 935
Fordons- och maskinkostnader	-2 154	0
Vatten	-75 352	-71 424
Fastighetsel	-137 254	-127 774
Uppvärmning	-123 839	-122 534
Sophantering och återvinning	-88 706	-88 743
Förvaltningsarvode drift	-323 267	-317 685
Summa driftskostnader	-1 073 452	-1 021 426



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-208 308	-200 181
Lokalkostnader	-800	-800
Hyra inventarier & verktyg	-4 400	-12 155
IT-kostnader	-5 498	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 800
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-28 159	-44 253
Kreditupplysningar	-6 255	-22 113
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 004	-1 433
Representation	-2 933	-3 370
Kontorsmateriel	-1 288	-1 620
Medlems- och föreningsavgifter	-2 150	-2 150
Köpta tjänster	0	-10 423
Bankkostnader	-4 509	-4 878
Summa övriga externa kostnader	-287 986	-317 176

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-57 150
Sammanträdesarvoden	-9 300	-15 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-6 000	0
Sociala kostnader	-16 276	-13 314
Summa personalkostnader	-92 026	-86 364

*Arvode för tidigare år har bokats upp.

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	91 700 000	91 700 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 700 000	91 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 168 299	-1 483 573
	-2 168 299	-1 483 573
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 179 326	-684 726
	-1 179 326	-684 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 347 625	-2 168 299
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 352 375	89 531 701
Varav		
Byggnader	78 852 375	80 031 701
Mark	9 500 000	9 500 000



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 123 002	157 995
Årets anskaffningar		
Installationer	0	965 007
	1 123 002	1 123 002
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 123 002	1 123 002
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		
Installationer	-61 846	-11 696
	-61 846	-11 696
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 212	-50 150
	-124 058	-61 846
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-124 058	-61 846
Restvärde enligt plan vid årets slut	998 944	1 061 156

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar intresseföreningen	21 500	21 500
Summa andra långfristiga fordringar	21 500	21 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 038	57 289
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 213	130 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 706	20 705
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 957	208 737

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 274	11 117
Transaktionskonto	523 956	294 490
Summa kassa och bank	528 230	305 607



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	28 492 305	28 630 357
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 052	-138 052
Långfristig skuld vid årets slut	28 354 253	28 492 305

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2026-01-30	8 824 357,00	0,00	138 052,00	8 686 305,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-01-30	9 203 000,00	0,00	0,00	9 203 000,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2028-01-30	9 203 000,00	0,00	0,00	9 203 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2029-03-30	1 400 000,00	0,00	0,00	1 400 000,00
Summa			28 630 357,00	0,00	138 052,00	28 492 305,00

*Senast kända räntesatser

Lån som villkorsändras under 2026 har slutbetalningsdag 2027 eller senare och redovisas därför som långa.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 000	0
Upplupna räntekostnader	68 959	57 795
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 963	0
Upplupna elkostnader	17 313	17 544
Upplupna vattenavgifter	6 500	6 352
Upplupna värmekostnader	15 788	15 651
Upplupna kostnader för renhållning	7 606	7 412
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	14 509	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-1 122	1 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 498	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 425	135 601
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 139	255 701

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 734 000	28 734 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 19/3.

Årsredovisningen undertecknas i Linköping enligt digital signering

Maja Moraitis

Magnus Berlin

Agneta Mårtensson

Rafael Plawski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Cajsa Olsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557574218790

Document

Årsredovisning Riddaren 2025

Main document

20 pages

Initiated on 2026-03-31 09:23:17 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-04-01 15:58:13 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Maja Moraitis (MM)

majamoraitis@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Maja Moraitis"

Signed 2026-03-31 09:33:27 CEST (+0200)

Magnus Berlin (MB)

magnus.berlin66@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Magnus Berlin Monthamre"

Signed 2026-03-31 12:44:00 CEST (+0200)

Agneta Mårtensson (AM)

agneta.martensson61@gmail.com

+46736190808



The name returned by Swedish BankID was "Karin Agneta Elisabet Mårtensson"

Signed 2026-03-31 09:32:09 CEST (+0200)

Rafael Plawski (RP)

rafael.plawski@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Rafal Plawski"

Signed 2026-03-31 09:36:50 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574218790

Cajsa Olsson (CO)
cajsa.olsson.01@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Cajsa Anna
Louise Olsson"
Signed 2026-03-31 13:12:06 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"
Signed 2026-04-01 15:58:13 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Riddaren

Org. nr. 769618–0970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574411630

Dokument

2512 RB Riddaren

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-01 15:57:17 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-01 15:57:56 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-04-01 15:57:56 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 årsstämman i RBF Riddaren org:nr 769618-0970.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RBF Riddaren för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Cajsa Olsson

Verification

Document ID 09222115557574218510

Document

Revisionsberättelse föreningsrevisor

Main document

1 page

Initiated on 2026-03-31 09:18:23 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2026-03-31 09:30:15 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Cajsa Olsson (CO)

cajsa.olsson.01@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Cajsa Anna Louise Olsson"

Signed 2026-03-31 09:30:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

