

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Novellen
Org.nr: 769610-2297





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Dagordning årsstämma

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Novellen 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 Falkenbergs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-11.

Årets resultat är bättre än föregående års främst beroende på att renovering och målning av garage och carportar belastade 2024 års resultat. Kostnaderna för el, vatten, renhållning och räntor har dock ökat under år 2025. Även fastighetsanslutning med öppen fiber har belastat årets resultat. Under året har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär att avskrivningarna har ökat under året, vilket också belastar resultatet om än inte likviditeten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på ett budgeterat minusresultat men styrelsen är angelägen om att, med regelbundna avgiftshöjningar och en översyn av föreningens kostnader, på sikt komma i finansiell balans.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 293 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Novellen 10 i Falkenbergs kommun vilken är uppförd under år 1995 - 1996 med 22 bostadsrätter. Fastighetens adress är Betsvägen 4 A - F och 6 A - F samt Östergränd 6 A - D och 8 A - F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkrinegn ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	7
Antal MC-garage	1

Total tomtarea 5 876 m²

Bostäder bostadsrätt 1 392 m²

Total bostadsarea 1 392 m²

Garagelokaler 195 m²

Total lokalarea 195 m²

Årets taxeringsvärde 19 548 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 814 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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	Fastighetsservice och drift
Falkenberg Energi	Fastighetsel
Favrab, PreZero	Vatten, sophantering
Telia	Kabel-TV, bredband

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 44 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar från och med år 2025 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 24 627 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 821 tkr (517 kr/ m²). Av detta är 354 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 467 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 354 tkr (223 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenoveringar	2020
Ventilation	2020
Byte av vindskivor	2021
Ny utomhusbelysning	2021
Byte belysning	2022
Målning dörrar och fönster	2023
Fasadbyte och målning garage och carportar	2024
Dörrbyte förråd	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Upphandling staket	4 600
Bättringsmålning garage	2 034

Planerat underhåll

	År
Byte av skärmlank	2026
Tvätt av tak	2026
Garageport, byte	2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elie El-Hajj	Ordförande	2026
Pia Waldefeldt	Sekreterare	2027
Jacob Svensson	Vice ordförande	2027
Daniel Olausson	Ledamot	2026
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Sylwander	Suppleant	2027
Peter Möller	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2026
Michaela Wisén	Förtroendevald revisor	2026
Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Andréasson, BoRevision AB	Extern revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Mattsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd K2 till det mer omfattande regelverket K3. Beslutet om övergången baseras på lagkrav att bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 i syfte att ge en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat, särskilt med hänsyn till föreningens långsiktiga investeringar och förvaltning.

Övergången till K3 innebär bland annat att komponentavskrivningar tillämpas på föreningens byggnader, vilket ger en mer nyanserad redovisning av olika delar av fastigheten. Dessutom möjliggör K3 en mer transparent hantering av framtida underhållsbehov och finansiella åtaganden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 055 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 523	1 479	1 465	1 403	1 388
Resultat efter finansiella poster*	-2	-926	127	118	7
Soliditet %*	24	26	30	29	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 055	1 035	1 014	975	966
Energikostnad kr/kvm*	179	173	174	203	159
Sparande kr/kvm*	189	189	266	240	268
Skuldsättning kr/kvm*	7 117	6 549	6 612	6 674	6 737
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 114	7 467	7 538	7 609	7 680
Räntekänslighet %*	7,7	7,2	7,4	7,8	8,0

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör under räkenskapsåret en knapp förlust. Styrelsen är medveten om utmaningen med likviditeten och kommer att ta hänsyn till detta i kommande budgetarbete. Styrelsen är medveten om att regelbundna avgiftshöjningar är en nödvändighet för att klara framtida sparande och allmänna kostnadsökningar.

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	4 399 984			388 401	-153 442	-925 779
Disposition enl. årsstämmobeslut					-925 779	925 779
Reservering underhållsfond				354 133	-354 133	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 634	6 634	
Årets resultat						-2 315
Vid årets slut	4 399 984			735 900	-1 426 720	-2 315

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 079 220
Årets resultat	-2 315
Årets fondreservering enligt stadgarna	-354 133
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 634
Summa	-1 429 035

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: - 1 429 035

Att balansera i ny räkning i kr - 1 429 035

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 120	1 479 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 453	7 367
Summa		1 531 573	1 486 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–555 258	–1 607 330
Övriga externa kostnader	Not 5	–287 309	–299 996
Personalkostnader	Not 6	–47 968	–50 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–295 122	–188 451
Summa rörelsekostnader		–1 185 657	–2 146 317
Rörelseresultat		345 915	–659 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 217	14 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–354 448	–280 897
Summa finansiella poster		–348 231	–266 189
Resultat efter finansiella poster		–2 315	–925 779
Årets resultat		–2 315	–925 779



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 529 433	13 824 555
Summa materiella anläggningstillgångar		13 529 433	13 824 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		13 562 433	13 857 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 496	50
Övriga fordringar	Not 13	22 488	21 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 997	131 706
Summa kortfristiga fordringar		118 981	153 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 749 907	480 077
Summa kassa och bank		1 749 907	480 077
Summa omsättningstillgångar		1 868 888	633 736
Summa tillgångar		15 431 322	14 491 292



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 399 984	4 399 984
Fond för yttre underhåll		735 900	388 401
Summa bundet eget kapital		5 135 884	4 788 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 426 719	−153 442
Årets resultat		−2 315	−925 779
Summa fritt eget kapital		−1 429 035	−1 079 220
Summa eget kapital		3 706 849	3 709 165
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 279 964	0
Summa långfristiga skulder		10 279 964	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 014 248	10 393 460
Leverantörsskulder	Not 17	104 574	58 880
Skatteskulder	Not 18	2 730	2 133
Övriga skulder	Not 19	87 032	25 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	235 924	301 953
Summa kortfristiga skulder		1 444 508	10 782 127
Summa eget kapital och skulder		15 431 322	14 491 292



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	345 915	-659 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 122	188 451
	641 037	-471 139
Erhållen ränta	242	14 708
Erlagd ränta	-308 590	-286 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 690	-743 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	40 653	-54 769
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 264	175 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 079	-622 626
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-99 248	-99 248
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 752	-99 248
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 269 831	-721 874
Likvida medel vid årets början	480 077	1 201 951
Likvida medel vid årets slut	1 749 907	480 077
Kassa och Bank BR	1 749 907	480 077



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.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Stomme & grund	Linjär	100
Byggnad Stamledning värme	Linjär	60
Byggnad Stamledning VA	Linjär	50
Byggnad Fasad	Linjär	40
Byggnad Fönster	Linjär	50
Byggnad Tak	Linjär	40
Byggnad El	Linjär	50
Byggnad Balkong	Linjär	40
Byggnad Ventilation	Linjär	15
Byggnad Entrépartier	Linjär	31
Byggnad Inre ytskikt	Linjär	32
Byggnad Dörrar	Linjär	34

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	1 468 860	1 440 036
Hyror, garage	40 800	39 827
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 261	-21 840
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	0
Övriga ersättningar	10 121	4 537
Summa nettoomsättning	1 523 120	1 479 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	8 393	7 007
Övriga rörelseintäkter	60	360
Summa övriga rörelseintäkter	8 453	7 367

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-6 634	-1 037 442
Reparationer	-43 735	-111 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 758	-39 610
Försäkringspremier	-26 361	-24 870
Kabel- och digital-TV	-54 670	-7 920
Återbäring från Riksbyggen	1 100	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 384	0
Serviceavtal	0	-1 136
Bevakningskostnader	0	-3 213
Snö- och halkbekämpning	-5 363	-8 825
Förbrukningsinventarier	-3 400	-18 499
Vatten	-104 783	-99 356
Fastighetsel	-178 927	-175 095
Sophantering och återvinning	-84 211	-80 383
Extra fastighetsskötsel	-5 133	0
Summa driftskostnader	-555 258	-1 607 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-233 014	-223 822
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-24 300
Övriga förvaltningskostnader	-20 058	-39 212
Kreditupplysningar	0	-563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 601	-4 015
Medlems- och föreningsavgifter	-1 584	-1 584
Konsultarvoden	0	-3 938
Bankkostnader	-2 574	-2 564
Övriga externa kostnader	-353	0
Summa övriga externa kostnader	-287 309	-299 996

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-36 500	-38 000
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-11 468	-11 940
Summa personalkostnader	-47 968	-50 540

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 122	-138 292
Avskrivningar standardförbättringar	0	-50 159
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-295 122	-188 451

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 975	13 354
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	51
Övriga ränteintäkter	242	1 303
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 217	14 708

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-341 018	-280 897
Övriga finansiella kostnader	-13 430	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-354 448	-280 897

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 907 277	12 907 277
Mark	2 676 845	2 676 845
Standardförbättringar	1 003 174	1 003 174
	16 587 296	16 587 296
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 587 296	16 587 296

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 122 486	-1 984 193
Standardförbättringar	-640 254	-590 096
	-2 762 740	-2 574 289

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-295 122	-138 292
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-50 159
	-295 122	-188 451

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 057 863 -2 762 740****Restvärde enligt plan vid årets slut****13 529 433 13 824 555****Varav**

Byggnader	10 852 588	10 784 791
Mark	2 676 845	2 676 845
Standardförbättringar	0	362 919

Taxeringsvärden

Bostäder	19 165 000	22 439 000
Lokaler	383 000	375 000

Totalt taxeringsvärde**19 548 000 22 814 000***varav byggnader* 16 013 000 17 366 000*varav mark* 3 535 000 5 448 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
66 andelar à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 496	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 496	50

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 488	21 904
Summa övriga fordringar	22 488	21 904

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 975	0
Förutbetalda försäkringspremier	27 834	26 361
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 188	56 615
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	48 730
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 997	131 706

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	359 994	384 994
Transaktionskonto	1 389 913	95 083
Summa kassa och bank	1 749 907	480 077

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 294 212	10 393 460
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 248	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld	-925 000	-10 393 460
Långfristig skuld vid årets slut	10 279 964	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2025-06-30	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,15%	2025-12-31	3 458 460,00	-3 369 212,00	89 248,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-06-01	935 000,00	0,00	10 000,00	925 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-06-30	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2027-12-30	0,00	3 369 212,00	0,00	3 369 212,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-06-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			10 393 460,00	1 000 000,00	99 248,00	11 294 212,00

*Räntesatser per 2025-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 925 000 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 Handelsbankens lån om 925 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	94 139	58 880
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 435	0
Summa leverantörsskulder	104 574	58 880

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 730	2 133
Summa skatteskulder	2 730	2 133

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	47 175	0
Medlemmarnas reparationsfonder	19 280	19 280
Skuld sociala avgifter och skatter	20 577	1
Clearing	0	6 420
Summa övriga skulder	87 032	25 701

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	52 600	6 742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 611	30 441
Upplupna elkostnader	23 983	18 744
Upplupna vattenavgifter	8 488	9 609
Upplupna kostnader för renhållning	6 433	9 565
Upplupna kostnader för administration	0	96 032
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 940	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 870	108 320
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235 924	301 953

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	11 930 600	11 395 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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 22 april 2026

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt i Falkenberg

Elie El-Hajj

Pia Waldefeldt

Jacob Svensson

Daniel Olausson

Mikael Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Wisén
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB





Verifikat

Dokument-ID 09222115557576717820

Dokument

Årsredovisning RBF Novellen 260428
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-28 18:03:36 CEST (+0200) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2026-05-04 14:15:55 CEST (+0200)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)
Riksbyggen
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Elie El-Hajj (EE)
elieelhajj@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elie
El-Hajj"
Signerade 2026-04-28 21:49:39 CEST (+0200)

Daniel Olausson (DO)
danielolusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL KARL INGVAR OLAUSSON"
Signerade 2026-04-28 19:52:15 CEST (+0200)

Jacob Svensson (JS)
xtreme_jacob@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Jacob Svensson"
Signerade 2026-04-29 12:20:43 CEST (+0200)

Pia Waldefeldt (PW)
pia.waldefeldt@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
AGNETA WALDEFELDT"
Signerade 2026-04-28 19:02:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576717820

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2026-04-29 07:43:16 CEST (+0200)

Michaela Wisén (MW)

michaela@taxiraketen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA WISÉN"

Signerade 2026-04-29 13:36:09 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"

Signerade 2026-05-04 14:15:55 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 Novellen, org.nr. 769610-2297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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 Novellen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Michaela Wisén
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576613756

Dokument

Novellen Revisionsberättelse 251231

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-28 08:47:18 CEST (+0200) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2026-05-04 14:15:19 CEST (+0200)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"

Signerade 2026-05-04 14:15:19 CEST (+0200)

Michaela Wisén (MW)

michaela@taxiraketen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAELA WISÉN"

Signerade 2026-04-28 10:16:17 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>

