

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Utsikten, Skoghall  
Org nr: 773200-0620



# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall 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 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-11.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ett högre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 754 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 482 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 51: i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 28    |
| 2 rum och kök | 40    |
| 3 rum och kök | 48    |
| 4 rum och kök | 8     |
| Summa         | 124   |

## Dessutom tillkommer

| Användning                    | Antal                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| Antal garage                  | 36                    |
| Antal p-platser               | 60                    |
| Laddplatser för elbil         | 6                     |
| Total tomtarea                | 10 440 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          | 7 082 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde          | 59 200 000 kr         |
| Föregående års taxeringsvärde | 54 600 000 kr         |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                  | Avtal                 |
|-----------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen                  | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen                  | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen                  | Fastighetsservice     |
| Kone AB                     | Hisservice            |
| Tele 2                      | Kabel-tv - bredband   |
| PBAB Svets & Portservice AB | Garageportar          |

## 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 520 tkr och planerat underhåll för 3 451 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades 2025-10-08, styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 518 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 356 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 800 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 779 tkr (675 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen styrelse har beslutat att byta redovisningsprincip under verksamhetsåret 2026. Beslutet är kopplat till den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan kommer att omarbetas under kommande år och delas upp i två delar, en del för underhåll och en del för investeringar (komponentbyten). Beroende på denna förändring och underhållsfondens storlek vid balansdagen, har en något lägre avsättning till underhållsfond gjorts i år. Avsättning har gjorts med 400 tkr eller 56 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                                       | År          | Kommentar                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Hissbyte Tallvägen 8                                                              | 2015 - 2016 |                                  |
| Ombyggnad av undercentral                                                         | 2016        |                                  |
| Takfläktar                                                                        | 2016        |                                  |
| Baksidesentreér                                                                   | 2017        | Renovering av golv, vägg och tak |
| Underhåll                                                                         | 2018        | Underhåll värme och ventilation  |
| Ny hiss Tallvägen 10                                                              | 2019        | 2.287 tkr                        |
| Reling av avloppsrör, tätning - målning av yttertak                               | 2020        |                                  |
| Underhållsspolning stående stammar samt relining av utgående stammar från källare | 2023        | 2 241 tkr                        |
| Fasadarbeten, putslagning – målning                                               | 2023        | 1 200 tkr                        |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                  | Belopp       |
|----------------------------------------------|--------------|
| Bostäder                                     | 10 000       |
| Relining avloppsrör                          | 3 344 824    |
| Nya ventilationsfläktar trapphus och hissrum | 89 405       |
| Balkongdörr                                  | <u>6 412</u> |
| Summa                                        | 3 450 641    |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Violet Janäng       | Ordförande         | 2027                          |
| Eva Herlitz         | Sekreterare        | 2027                          |
| Mikael Hellberg     | Ledamot            | 2026                          |
| Helena de la Rosée  | Ledamot            | 2027                          |
| Peter Bondfeldt     | Ledamot            | 2026                          |
| Susanne Jonsson     | Ledamot Riksbyggen |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Stina Stengl        | Suppleant          | 2027                          |
| Ulf Mattsson        | Suppleant          | 2027                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer    | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Urban Johansson        | Auktoriserad revisor   | 2026                          |
| Renée Perrin-Wallqvist | Förtroendevald revisor | 2026                          |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll under februari och mars två extra föreningsstämmor. Anledningen till detta var ett hastigt påkommet stadgebyte. Stämmorna hölls 6 februari och 4 mars.

Under ett antal år har föreningens styrelse jobbat för att genomföra större paketerat underhållsprojekt. Senast 2023 pausades arbetet, då på grund av ökade materialpriser och förändrade förutsättningar. Under verksamhetsåret 2025 har arbetet återupptagits men nu med den förändring att omfatta arbete i två etapper. Rivning – återmontering av nya något större inglasade balkonger samt fasadarbeten, inklusive tilläggsisolering och nya fönster och balkongdörrar. Vid en extra föreningsstämma 2025-12-10 röstade en betydande majoritet av medlemmarna för att fortsätta arbetet med balkongerna. Idag har inte alla bostadsrätter balkong, det blir ingen förändring i och med dessa arbeten. Arbeten kommer att finansieras med upptagande av nya lån och ett balkongtillägg kommer att införas för de bostadsrätter som har balkong. Styrelsen driver arbetet med balkongerna i egen regi med Balco som leverantör.

Arbete med relining av rörkonstruktioner har utförts under verksamhetsåret, 3 345 tkr har belastat verksamhetsåret 2025.

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsregelverk till K3 under kommande räkenskapsåret. Beslutet är kopplat till den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar. Beroende på det planerade bytet till nytt redovisningsregelverk och storleken på behållningen i underhållsfonden, har en något lägre avsättning gjorts till underhållsfonden vid årets bokslut.

Även under innevarande år har rabatt på månadsavgiften lämnats till medlemmar vid olägenheter kopplade till reliningsarbeten. Totalt har 30 582 kronor lämnats i rabatt.

Föreningen har erhållit en förskottshyra enligt tecknat avtal från On Tower Sweden omfattande förskottshyra för mobilantennor. Avtalets startdatum är 2026-01-01 och löper över 25 år, slutdatum 2050-12-31, och hyran är 410 000 kronor. Hyran är behandlad – bokförd som en förutbetalad intäkt i bokslutet.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 % och med 2 % 2025-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. Dock ingår kostnad för tv och bredband i årsavgiften.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 7 036  | 6 815  | 6 475  | 6 103  | 6 043  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -2 236 | -983   | -1 087 | 2 028  | 1 787  |
| Årets resultat                                 | -2 236 | -983   | -1 087 | 2 028  | 1 787  |
| Balansomslutning                               | 27 651 | 29 609 | 33 301 | 43 295 | 33 351 |
| Soliditet %*                                   | 13     | 21     | 21     | 18     | 18     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93     | 94     | 91     | 89     | 88     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 922    | 888    | 865    | 815    | 807    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 282    | 295    | 216    | 210    | 227    |
| Sparande kr/kvm*                               | 278    | 275    | 436    | 384    | 356    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 3 104  | 3 209  | 3 307  | 3 639  | 3 738  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 104  | 3 209  | 3 307  | 3 639  | 3 738  |
| Räntekänslighet %*                             | 3,4    | 3,6    | 3,8    | 4,5    | 4,6    |

\* 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           | 285 600         | 4 787 131        | 1 806 755           | −983 327          |
| Disposition enl. årsstämmbeslut   |                 |                  | −983 327            | 983 327           |
| Reservering underhållsfond        |                 | 400 000          | −400 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | −3 450 641       | 3 450 641           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | −2 235 975        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>285 600</b>  | <b>1 736 490</b> | <b>3 874 069</b>    | <b>−2 235 975</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 823 428          |
| Årets resultat                          | −2 235 975       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | −400 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 450 641        |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 638 093</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>1 638 093</b> |
|----------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 7 036 189                | 6 815 755                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 639                    | 7 061                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>7 038 828</b>         | <b>6 822 816</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -7 007 317               | -5 708 446               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -804 079                 | -720 960                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -139 561                 | -157 754                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -754 189                 | -726 771                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-8 705 145</b>        | <b>-7 313 931</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 666 317</b>        | <b>-491 115</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 27 037                   | 50 115                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -596 696                 | -542 327                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-569 659</b>          | <b>-492 212</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-2 235 975</b>        | <b>-983 327</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-2 235 975</b>        | <b>-983 327</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 25 307 557        | 25 812 333        |
| Installationer                                 | Not 11 | 28 810            | 43 215            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 29 689            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>25 366 056</b> | <b>25 855 548</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värepappersinnehav                | Not 13 | 186 000           | 186 000           |
| Egna lägenheter                                |        | 92 731            | 92 731            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>278 731</b>    | <b>278 731</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>25 644 787</b> | <b>26 134 279</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 48 295            | 10 027            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 863               | 753               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 429 305           | 402 633           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>478 463</b>    | <b>413 413</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 1 528 492         | 3 061 739         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 528 492</b>  | <b>3 061 739</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 099 686</b>  | <b>3 475 152</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>27 651 741</b> | <b>29 609 431</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 285 600           | 285 600           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 736 490         | 4 787 131         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 022 090</b>  | <b>5 072 731</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 874 069         | 1 806 755         |
| Årets resultat                               |        | -2 235 975        | -983 327          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 638 093</b>  | <b>823 428</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>3 660 183</b>  | <b>5 896 159</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 8 593 445         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 593 445</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 13 387 761        | 22 728 706        |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 620 993           | 170 053           |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 19 090            | 5 290             |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 7 007             | 11 041            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 363 262         | 798 181           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>15 398 113</b> | <b>21 713 271</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>27 651 741</b> | <b>29 609 431</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025/2025         | 2024/2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 666 317        | -491 115          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 754 189           | 726 771           |
|                                                                                     | <b>-912 128</b>   | <b>235 656</b>    |
| Erhållen ränta                                                                      | 27 037            | 50 115            |
| Erlagd ränta                                                                        | -586 930          | -485 547          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 472 021</b> | <b>-199 776</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -65 050           | -39 282           |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 1 016 020         | -2 069 970        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-521 051</b>   | <b>-2 309 028</b> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | -235 007          | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | -29 689           |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-264 696</b>   | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -747 500          | -695 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-747 500</b>   | <b>-695 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | -1 533 247        | -3 004 028        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 061 739         | 6 065 767         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 528 492         | 3 061 739         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 1 528 492         | 3 061 739         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 50       |
| Markinventarier       | Linjär              | 10       |
| Installationer        | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 6 507 532                | 6 283 292                |
| Hyror, garage                          | 189 872                  | 184 171                  |
| Hyror, p-platser                       | 184 389                  | 179 418                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -11 379                  | -8 155                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -22 002                  | -21 362                  |
| Rabatter                               | -30 582                  | 0                        |
| Elavgifter                             | 24 536                   | 5 211                    |
| Övriga ersättningar                    | 193 826                  | 193 185                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3                       | -5                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>7 036 189</b>         | <b>6 815 755</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återvunna fordringar                | 987                      | 7 061                    |
| Försäkringsersättningar             | 1 652                    | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>2 639</b>             | <b>7 061</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -3 450 641               | -2 204 175               |
| Reparationer                         | -519 768                 | -267 506                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -177 600                 | -163 800                 |
| Försäkringspremier                   | -180 624                 | -160 666                 |
| Kabel- och digital-TV                | -290 657                 | -291 423                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 400                    | 700                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -21 615                  | -26 135                  |
| Serviceavtal                         | -28 461                  | -39 064                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -14 638                  | -140 666                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -57 721                  | -49 466                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -8 234                   | -17 654                  |
| Förbrukningsinventarier              | -58 153                  | -27 556                  |
| Vatten                               | -905 500                 | -1 059 691               |
| Fastighetsel                         | -499 516                 | -548 195                 |
| Uppvärmning                          | -590 374                 | -480 496                 |
| Sophantering och återvinning         | -144 465                 | -197 215                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -61 750                  | -35 438                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-7 007 317</b>        | <b>-5 708 446</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -614 252                               | -574 617                               |
| Lokalkostnader                             | -18 620                                | -20 388                                |
| IT-kostnader                               | -3 289                                 | -5 027                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -33 982                                | -30 522                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -15 194                                | -22 631                                |
| Kreditupplysningar                         | -14 502                                | -11 667                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -51 383                                | -36 865                                |
| Kontorsmateriel                            | -14 840                                | -1 299                                 |
| Telefon och porto                          | -397                                   | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 576                                | -12 576                                |
| Konsultarvoden                             | -20 844                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -4 200                                 | -5 369                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-804 079</b>                        | <b>-720 960</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -118 500                               | -118 000                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                                 | -2 500                                 |
| Övriga personalkostnader                              | -3 070                                 | 0                                      |
| Sociala kostnader                                     | -16 491                                | -37 254                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-139 561</b>                        | <b>-157 754</b>                        |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -695 009                               | -695 009                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -44 775                                | -17 358                                |
| Avskrivning Installationer                                                               | -14 405                                | -14 405                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-754 189</b>                        | <b>-726 771</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 23 840                                 | 49 292                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 3 087                                  | 628                                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 110                                    | 195                                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>27 037</b>                          | <b>50 115</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -596 636                         | -542 287                         |
| Övriga räntekostnader                                   | -60                              | -40                              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-596 696</b>                  | <b>-542 327</b>                  |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 34 311 098        | 34 311 098        |
| Mark                                          | 5 351 960         | 5 351 960         |
| Marlinventarier                               | 173 575           | 173 575           |
|                                               | <b>39 836 633</b> | <b>39 836 633</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markinventarier                               | 235 007           | 0                 |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>40 071 640</b> | <b>39 836 633</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                 |                    |                    |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader       | -14 002 604        | -13 307 596        |
| Markinventarier | -21 697            | -4 339             |
|                 | <b>-14 024 301</b> | <b>-13 311 934</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader       | -695 009        | -695 009        |
| Årets avskrivning markinventarier | -44 775         | -17 358         |
|                                   | <b>-739 784</b> | <b>-712 367</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-14 794 085</b> | <b>-14 024 301</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>25 307 555</b> | <b>25 812 332</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Byggnader       | 19 613 486 | 20 308 495 |
| Mark            | 5 351 960  | 5 351 960  |
| Markinventarier | 342 110    | 151 878    |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 59 200 000        | 54 600 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>59 200 000</b> | <b>54 600 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>46 000 000</i> | <i>44 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>13 200 000</i> | <i>10 600 000</i> |

**Not 11 Installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer                                         | 72 025         | 72 025         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>72 025</b>  | <b>72 025</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer                                         | -28 100        | -14 405        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Installationer                                         | -14 405        | -14 405        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-43 215</b> | <b>-28 810</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>28 810</b>  | <b>43 215</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Installationer                                         | 28 810         | 43 215         |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                         | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|-------------------------|---------------|------------|
| <b>Vid årets början</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>   |
| Årets anskaffning       | 29 689        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>29 689</b> | <b>0</b>   |

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggen Ek. förening             | 186 000        | 186 000        |
| <b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>186 000</b> | <b>186 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 48 295        | 10 027        |
| Kundfordringar                                   | 234 017       | 234 327       |
| Osäkra hyres- och kundfordringar                 | -43 203       | -43 203       |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | -190 814      | -191 124      |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>48 295</b> | <b>10 027</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 863        | 753        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>863</b> | <b>753</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 192 032        | 180 624        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 154 097        | 149 390        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 72 623         | 72 619         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 100            | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 10 453         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>429 305</b> | <b>402 633</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 426 465          | 20 028           |
| Transaktionskonto           | 1 102 027        | 3 041 710        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 528 492</b> | <b>3 061 739</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31  |
|--------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| Inteckningslån                                         | 21 981 206       | 22 728 706  |
| Nästa års amortering                                   | -147 500         | -695 000    |
| Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår | -13 240 261      | -22 033 706 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                | <b>8 593 445</b> | <b>0</b>    |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB         |            | 2025-05-09          | 8 183 789         | -8 183 789              | 0                  | 0                 |
| SBAB         | 2,68%      | 2026-05-11          | 0                 | 8 183 789               | 0                  | 8 183 789         |
| NORDEA       | 2,59%      | 2026-05-12          | 5 656 472         | 0                       | 600 000            | 5 056 472         |
| NORDEA       | 2,72%      | 2027-04-21          | 8 888 445         | 0                       | 147 500            | 8 740 945         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>22 728 706</b> | <b>0</b>                | <b>747 500</b>     | <b>21 981 206</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 747 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 747 500 kr årligen. Med nuvarande amorteringstakt beräknas låneskulden uppgå till 18 244 tkr om 5 år.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 609 492        | 170 053        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 11 501         | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>620 993</b> | <b>170 053</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 19 090        | 5 290        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>19 090</b> | <b>5 290</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Skuld för moms              | 3 134        | 2 702         |
| Clearing                    | 3 873        | 8 339         |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>7 007</b> | <b>11 041</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 35 250           | 37 000         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 104 004          | 94 238         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 663              | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 38 865           | 64 736         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 94 217           | 51 288         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0                | 47 634         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 000           | 20 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 117 500          | 118 000        |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0                | 58 759         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *     | 395 397          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 557 366          | 306 526        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 363 262</b> | <b>798 181</b> |

\*av beloppet avser 393 600 som förskottshyra för mobilantenn från On Tower Sweden AB.

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 300 000 | 37 300 000 |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## **Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

---

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-10

Tid för årsredovisningens färdigställande och underskrift framgår av digital signering:

---

Violet Janäng  
Ordförande

---

Helena de la Rosée

---

Mikael Hellberg

---

Peter Bondfeldt

---

Susanne Jonsson

---

Eva Herlitz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

---

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Renée Perrin-Wallqvist  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 7 007 317        | 5 708 446        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 804 079          | 720 960          |
| Personalkostnader                                                           | 139 561          | 157 754          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 754 189          | 726 771          |
| Finansiella poster                                                          | 569 659          | 492 212          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>9 274 804</b> | <b>7 806 143</b> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                         | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel extra                             | 50 661           | 0                |
| Utemiljö extra                                      | 6 875            | 35 438           |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -2 400           | -700             |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 21 615           | 26 135           |
| Serviceavtal                                        | 28 461           | 39 064           |
| Städ extra                                          | 2 920            | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK               | 6 425            | 132 769          |
| Hissbesiktning                                      | 8 213            | 7 898            |
| Snö- och halkbekämpning                             | 57 721           | 49 466           |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 0                | 65 355           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 9 031            | 0                |
| Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 1 103            | 0                |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 51 200           | 8 262            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 56 669           | 11 674           |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 21 776           | 10 506           |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation            | 11 526           | 17 384           |
| Rep install utg för köpta tj El                     | 14 715           | 1 803            |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon    | 3 330            | 1 900            |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                 | 96 511           | 67 525           |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 39 136           | 13 357           |
| Rep huskropp utg för köpta tj                       | 11 488           | 0                |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                   | 4 306            | 0                |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar       | 53 067           | 26 354           |
| Rep markytor utg för köpta tj                       | 0                | 9 188            |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar          | 2 800            | 0                |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj               | 3 269            | 0                |
| Rep garage utg för köpta tj                         | 13 079           | 0                |
| Övriga Reparationer                                 | 0                | 863              |
| Försäkringsskador                                   | 126 762          | 33 336           |
| UH bostäder utg för mtrl inköp                      | 10 000           | 10 000           |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet       | 3 344 824        | 2 062 807        |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation      | 89 405           | 0                |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt           | 0                | 6 775            |
| UH huskropp utg för köpta tj                        | 0                | 92 781           |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar        | 6 412            | 0                |
| UH Markytor utg för köpta tj                        | 0                | 31 812           |
| Fastighetsel                                        | 499 516          | 548 195          |
| Fjärrvärme                                          | 590 374          | 480 496          |
| Vatten                                              | 905 500          | 1 059 691        |
| Avfallshantering                                    | 144 465          | 197 215          |
| Fastighetsförsäkring                                | 180 624          | 160 666          |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 290 657          | 291 423          |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning               | 1 294            | 0                |
| Övriga fastighetskostnader                          | 8 234            | 17 654           |
| Fastighetsskatt                                     | 177 600          | 163 800          |
| Förbrukningsinventarier                             | 45 617           | 22 168           |
| Förbrukningsmaterial                                | 12 537           | 5 388            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>7 007 317</b> | <b>5 708 446</b> |

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| BOA                                            | 7 082 kr/kvm  | 7 082 kr/kvm  |
| Belopp i kr                                    | 2025          | 2024          |
| Avfallshantering                               | 20            | 28            |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)           | 41            | 41            |
| Fastighetsel                                   | 71            | 77            |
| Fastighetsförsäkring                           | 26            | 23            |
| Fastighetsskatt                                | 25            | 23            |
| Fastighetsskötsel extra                        | 7             | 0             |
| Fjärrvärme                                     | 83            | 68            |
| Förbrukningsinventarier                        | 6             | 3             |
| Förbrukningsmaterial                           | 2             | 1             |
| Försäkringsskador                              | 18            | 5             |
| Hissbesiktning                                 | 1             | 1             |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK          | 1             | 19            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                  | 0             | 9             |
| Rep garage utg för köpta tj                    | 2             | 0             |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning  | 7             | 1             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj       | 1             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj                  | 2             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar  | 7             | 4             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak              | 1             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj El                | 2             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Hissar            | 14            | 10            |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem         | 6             | 2             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet        | 8             | 2             |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation       | 2             | 2             |
| Rep install utg för köpta tj Värme             | 3             | 1             |
| Rep markytor utg för köpta tj                  | 0             | 1             |
| Serviceavtal                                   | 4             | 6             |
| Snö- och halkbekämpning                        | 8             | 7             |
| Systematiskt brandskyddsarbete                 | 3             | 4             |
| UH bostäder utg för mtrl inköp                 | 1             | 1             |
| UH huskropp utg för köpta tj                   | 0             | 13            |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar   | 1             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet  | 472           | 291           |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 13            | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt      | 0             | 1             |
| UH Markytor utg för köpta tj                   | 0             | 4             |
| Utemiljö extra                                 | 1             | 5             |
| Vatten                                         | 128           | 150           |
| Övriga fastighetskostnader                     | 1             | 2             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>989,45</b> | <b>806,05</b> |

# RB Brf Utsikten, Skoghall

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen bostadsrättsförening Utsikten,  
Skoghall i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575001027

## Dokument

**Årsredovisning 2025**

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2026-04-13 08:44:08 CEST (+0200) av Torbjörn Jonsson (TJ)

Färdigställt 2026-04-14 15:15:59 CEST (+0200)

## Initierare

**Torbjörn Jonsson (TJ)**

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Eva Herlitz (EH)**

ehz555@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HERLITZ"  
Signerade 2026-04-13 13:34:29 CEST (+0200)

**Helena de la Rosée (HdLR)**

helena@delarosee.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA DE LA ROSÉE"  
Signerade 2026-04-13 10:24:51 CEST (+0200)

**Mikael Hellberg (MH)**

mikael.hellberg@rzg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Mikael Hellberg"  
Signerade 2026-04-13 08:45:38 CEST (+0200)

**Peter Bondfeldt (PB)**

bondfeldt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BONDFELDT"  
Signerade 2026-04-13 08:48:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575001027

Renée Perrin Wallqvist (RPW)  
rp-w@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RENÉE PERRIN-WALLQVIST"  
Signerade 2026-04-13 14:53:31 CEST (+0200)

Urban Johansson (UJ)  
urban.johansson@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN JOHANSSON"  
Signerade 2026-04-14 15:15:59 CEST (+0200)

Violet Janäng (VJ)  
violethjanang@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIOLET JANÄNG"  
Signerade 2026-04-13 09:12:18 CEST (+0200)

Susanne Jonsson (SJ)  
susanne.jonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ  
SUSANNE JONSSON"  
Signerade 2026-04-13 08:52:12 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 Utsikten,  
Skoghall org.nr: 773200-0620

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall för räkenskapsåret 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns 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 föreningsvalda 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 och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Renée Perrin Wallqvist  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575361617

## Dokument

**RB 2025 K2 (vi) för med föreningsrevisor med kassaflöde**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-04-14 14:35:30 CEST (+0200) av Torbjörn  
Jonsson (TJ)  
Färdigställt 2026-04-14 15:17:46 CEST (+0200)

## Initierare

**Torbjörn Jonsson (TJ)**  
Riksbyggen  
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

## Signerare

**Renée Perrin Wallqvist (RPW)**  
rp-w@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RENÉE PERRIN-WALLQVIST"  
Signerade 2026-04-14 14:56:19 CEST (+0200)

**Urban Johansson (UJ)**  
urban.johansson@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN JOHANSSON"  
Signerade 2026-04-14 15:17:46 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>

