

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Sjögläntan 2
Org nr: 769618–3073

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Sjögläntan 2 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 Borås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-24 hos Bolagsverket.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre avskrivningar vid byte av regelverk, K3.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 332% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 759 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 466 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vibrato 1, Visan 1, Refrängen 1, Allegro 1 och Klangen 1 i Borås Kommun. På fastigheterna finns 11 parhus med 22 st lägenheter samt 3 st radhus med 9 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Melodigatan 1-11,13-25,2-14,16-24 samt 26-38 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	9
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	62

Total tomtarea	16 011 m ²
Total bostadsarea	2 606 m ²

Årets taxeringsvärde	79 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 379 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg. 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	Fastighetsskötsel
Nätkraft	Fiberanslutning

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 131 tkr och planerat underhåll för 51 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 043tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 234 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 113 tkr

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025-09-08.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Förstärkning skärmvägg	50 531

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Blomgren	Ordförande	2027
Stefan Arvidsson	Sekreterare	2026
Sabina Johansson	Vice ordförande	2027
Neven Hansson	Ledamot	2026
Deniz Yücel	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Christensen	Suppleant	2027
Erik Sundgren	Suppleant	2026
Jonas Gimfjord	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Stefan Rydström	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Marianne Gustavsson		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Johnny Nylén	2026	
Åke Larsson	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 till att upprätta årsredovisning enligt K3-regelverket. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3% från och med 2026-01-01 samt att höja IMD avgiften för kallvatten till 34,190 kr/m³ exkl. moms, varmvatten höjs till 77,267 kr/m³ exkl. moms och värme höjs till 1,0578 kr/kwh exkl. moms från och med 2026-01-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Ordförande har ordet:

Under 2025 har det stora projektet i vår bostadsrättsförening varit ommålning av samtliga fasader, efter att bostäderna nu varit bebodda i nio år. Vi hoppas att vi genom annat färgval förlängt tiden till nästkommande fasadmålning något. En del förbättringar som behöver göras i föreningen börjar märkas av, varför vi lagt lite pengar på att renovera våra staket, samt att vi jobbar mot att under 2026 byta samtliga förrådsdörrar. Mot bakgrund av detta har budget visat att det glädjande nog ändå kommer att räcka med enbart 3% höjning av avgiften inför 2026. Under 2025 har två lån omförhandlats, ett i februari som nu bands på 2 år och ett i december som nu bands på 3 år. Utöver det har ett nytt betydligt mindre lån tecknats, med anledning av fasadmålningen. Under 2025 har också en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförts i samtliga lägenheter – vilket är över lagkravet – och den var helt utan anmärkning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 278	2 112	1 893	1 748	1 724
Resultat efter finansiella poster*	-1 293	12	-213	-215	94
Soliditet %*	71	71	70	70	70
Likviditet % exklusive kortfristiga skulder	139	332	245	225	183
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	94	95	100	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	804	726	671	662
Driftkostnader kr/kvm	319	319	308	276	227
Energikostnad kr/kvm*	181	163	147	146	142
Sparande kr/kvm*	198	280	178	177	296
Ränta kr/kvm	94	94	87	88	107
Skuldsättning kr/kvm*	9 585	9 367	9 665	9 516	9 664
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 585	9 367	9 665	9 665	9 813
Räntekänslighet %*	11	11,6	13,1	14,4	14,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet %:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2025. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden har årsavgifter höjts med 3% från och med 2026-01-01 samt att sparandet för 2025 uppgår till 198 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 815 000	3 661 291	-5 369 332	12 363
Disposition enl. årsstämmobeslut			12 363	-12 363
Reservering underhållsfond		113 000	-113 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 531	50 531	
Årets resultat				-1 293 034
Vid årets slut	61 815 000	3 723 760	-5 419 438	-1 293 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 356 968
Årets resultat	-1 293 034
Årets fondreservering enligt stadgarna	-113 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 531
Summa	-6 712 471

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 712 471**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 277 722	2 111 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 660	836
Summa		2 321 382	2 112 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 030 665	-831 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 926	-309 082
Personalkostnader	Not 6	-84 826	-84 118
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 759 299	-675 975
Summa rörelsekostnader		-3 211 716	-1 900 544
Rörelseresultat		-890 334	212 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 412	45 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-431 113	-244 908
Summa finansiella poster		-402 701	-199 828
Resultat efter finansiella poster		-1 293 034	12 363
Årets resultat		-1 293 034	12 363

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	82 815 351	82 624 650
Summa materiella anläggningstillgångar		82 815 351	82 624 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		82 861 851	82 671 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 378	2 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	156 149	128 092
Summa kortfristiga fordringar		158 527	130 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 533 873	2 024 390
Summa kassa och bank		1 533 873	2 024 390
Summa omsättningstillgångar		1 692 400	2 154 829
Summa tillgångar		84 554 251	84 825 979

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 815 000	61 815 000
Fond för yttre underhåll		3 723 760	3 661 291
Summa bundet eget kapital		65 538 760	65 476 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 419 437	-5 369 332
Årets resultat		-1 293 034	12 363
Summa fritt eget kapital		-6 712 471	-5 356 968
Summa eget kapital		58 826 288	60 119 323
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 006 975	8 640 100
Summa långfristiga skulder		15 006 975	8 640 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 972 534	15 769 275
Leverantörsskulder		269 095	80 725
Övriga skulder		17 636	35 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	461 723	181 381
Summa kortfristiga skulder		10 720 988	16 066 557
Summa eget kapital och skulder		84 554 251	84 825 979

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-890 334	12 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 759 299	675 975
	868 965	688 338
Erhållen ränta	961	45 080
Erlagd ränta	-420 502	-223 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-636	-17 839
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	440 561	-119 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	889 350	551 176
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 950 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 950 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-429 866	-388 200
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	570 134	-388 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-490 516	162 976
Likvida medel vid årets början	2 024 390	1 861 413
Likvida medel vid årets slut	1 533 873	2 024 390

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. Jämförelser har inte räknats om. Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar då man från och med år 2025 tillämpar komponentavskrivningar. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några förändringar i redovisningen. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut. Föregående år skrevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning. Byggnader 20-120år.

I årsavgiften ingår basutbud TV, parkering och anslutning till stadsnätet det kan även tillkomma extrakostnader el, vatten, värme.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepertier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	15
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	75
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning vatten	Linjär	45
Byggnad tak	Linjär	30
Byggnad balkong	Linjär	14
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad Inre ytskikt	Linjär	25
Hyresgäst Anpassningar	Linjär	25

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	1 986 456	1 783 556
Bränsleavgifter, bostäder	178 823	211 245
Vattenavgifter	102 376	100 485
Övriga ersättningar	10 079	16 623
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Summa nettoomsättning	2 277 722	2 111 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	43 660	836
Summa övriga rörelseintäkter	43 660	836

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-50 531	-81 383
Reparationer	-131 088	-39 191
Försäkringspremier	-49 269	-42 296
Kabel- och digital-TV	-22 787	-30 308
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 013	-748
Serviceavtal	-6 099	-5 890
Obligatoriska besiktningar-OVK	-87 235	0
Snö- och halkbekämpning	-78 896	-76 788
Förbrukningsinventarier	-19 039	-2 063
Vatten	-146 399	-128 977
Fastighetsel	-35 312	-27 969
Uppvärmning	-290 693	-267 905
Sophantering och återvinning	-97 103	-95 105
Förvaltningsarvode drift	-16 101	-33 045
Summa driftskostnader	-1 030 665	-831 368

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-256 778	-246 990
IT-kostnader	-12 686	-11 483
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-31 375
Övriga förvaltningskostnader	-18 227	-5 133
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 234	-7 329
Kontorsmateriel	0	-1 119
Medlems- och föreningsavgifter	-1 860	-1 860
Konsultarvoden	-1 313	0
Bankkostnader	-4 954	-3 793
Summa övriga externa kostnader	-336 926	-309 082

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-16 000	-16 000
Sammanträdesarvoden	-38 850	-41 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 600	-6 850
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-19 376	-19 568
Summa personalkostnader	-84 826	-84 118

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader*	-1 759 299	-675 975
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 759 299	-675 975

*Avskrivningarna har ökat till följd av att föreningen övergått till K3-regelverket. I och med K3 tillämpas komponentavskrivningar och ofta kortare nyttjandeperioder, vilket medför högre årliga avskrivningskostnader.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 382	44 764
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	263
Övriga ränteintäkter	30	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 412	45 080

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-417 988	-244 908
Övriga finansiella kostnader	-13 125	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-431 113	-244 908

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 117 000	81 117 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	88 117 000	88 117 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 117 000	88 117 000
Årets anskaffningar		
Ommålningsprojekt fasad	1 950 000	0
	1 950 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 067 000	88 117 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 492 350	-4 816 375
	-5 492 350	-4 816 375
Årets avskrivningar		
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Årets avskrivning byggnader	-1 759 299	-675 975
	-1 759 299	-675 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 251 649	-5 492 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 815 351	75 624 650
Varav		
Byggnader	75 815 351	75 624 650
Mark	7 000 000	7 000 000
Totalt taxeringsvärde	79 379 000	79 379 000
varav byggnader	49 079 000	49 079 000
varav mark	30 300 000	30 300 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i intresseföretag s: a Älvsborg	46 500	46 500
Summa andra långfristiga fordringar	46 500	46 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 378	2 348
Summa övriga fordringar	2 378	2 348

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	6 800	0
Upplupna ränteintäkter	27 451	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 306	49 269
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 129	64 194
Förutbetald elavgift	0	2 763
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 463	465
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 343
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 058
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 149	128 092

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 246 336	1 796 764
Transaktionskonto	287 537	227 626
Summa kassa och bank	1 533 873	2 024 390

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 979 509	24 409 375
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 542 668	-15 769 275
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-429 866	-388 200
Långfristig skuld vid årets slut	15 006 975	8 640 100

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,52%	2026-06-12	0,00	1 000 000,00	41 666,00	958 334,00
NORDEA	1,14%	2026-11-18	8 654 200,00	0,00	14 100,00	8 640 100,00
NORDEA	2,85%	2027-02-17	8 654 200,00	0,00	14 100,00	8 640 100,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2028-12-01	7 100 975,00	0,00	360 000,00	6 740 975,00
Summa			24 409 375,00	1 000 000,00	429 866,00	24 979 509,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 9 501 002 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 897	0
Upplupna räntekostnader	56 847	46 236
Upplupna driftskostnader	4 276	0
Upplupna elkostnader	1 306	1 378
Upplupna värmekostnader	0	37 314
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	21 950	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 031	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 600	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 816	71 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 723	181 381

Not 17 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	26 902 000	26 302 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-24

Årsredovisningen undertecknas

Marie Blomgren,

Stefan Arvidsson,

Sabina Johansson,

Neven Hansson,

Deniz Yücel,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska signatur
Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Anderson
Auktoriserad revisor

Stefan Rydström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan 2, org.nr 769618-3073.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjögläntan 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Stefan Rydström
Förtroendevald revisor