

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Rörestorpshus nr 2
Org nr: 728000-1509

2025-01-01 – 2025-12-31



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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Rörestorps hus nr 2 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 Värnamo Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-04-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. högre intäkter (årsavgifter och ränteintäkter) samt lägre kostnader (räntekostnader och avskrivningar).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Underhållskostnaderna har blivit högre jämfört med budgeten för 2025.

Resultatet efter avskrivningar blev 1 351 tkr.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och nyckeltalet sparande ligger i nivå med normalvärden.

Årsavgifterna har höjts med anledning av ökade kostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Renfanan 1-4 i Värnamo kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 201 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-1967.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping, I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	55	72	50	201

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
3	38	94

Total bostadsarea 15 567 m²

Total lokalarea 1 892 m²

Årets taxeringsvärde 161 743 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 145 291 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,64 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. 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.

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 344 tkr och planerat underhåll för 763 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2023 och visar på ett underhållsbehov på 325 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning uppgår till 141 tkr.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 141 tkr.

Underhållsplan med startår 2025 finns framtagen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	35 936
Gemensamma utrymmen	372 194
Installationer	68 554
Huskropp utvändigt	261 463
Markytor	1 608
Övrigt	23 187

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell-Erik Christensen	Ordförande	2027
Bengt Jörgensson	Sekreterare	2027
Bosko Bojic	Vice ordförande	2026
Mustafa Besic	Ledamot	2026
Lars Aronsson	Ledamot	2027
Pernilla Lindh	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Britt Einarsson	Suppleant	2027
Sirkka Jansson	Suppleant	2026
Sten Johansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BDO i Jönköping	Auktoriserad revisor	2026
Göran Davidsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Ruthström	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Aronsson (sammankallande)	2026
Britt Tribovsek	2026
Robert Rosenqvist	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 268 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 271 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 700 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 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	13 934	13 353	12 418	12 054	11 989
Rörelsens intäkter	13 955	13 355	12 423	12 065	12 003
Resultat efter finansiella poster*	-381	-869	712	1 966	2 238
Årets resultat	-381	-869	712	1 966	2 238
Resultat exkl avskrivningar	2 661	2 355	2 226	3 303	3 576
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 520	2 214	2 085	3 181	3 454
Balansomslutning	81 617	82 290	89 086	85 795	35 065
Årets kassaflöde	2 198	8 564	-21 788	13 096	3 439
Soliditet %*	21	21	21	21	45
Likviditet %	117	27	43	883	727
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	92	92	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	793	737	628	625
Driftkostnader kr/kvm	398	374	356	316	382
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	355	348	347	305	354
Energikostnad kr/kvm*	185	185	178	167	173
Underhållsfond kr/kvm	259	295	312	313	319
Reservering till underhållsfond kr/kvm	8	8	9	7	7
Sparande kr/kvm*	196	161	142	202	234
Ränta kr/kvm	112	129	112	54	14
Skuldsättning kr/kvm*	3 528	3 627	3 722	3 826	1 024
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 956	4 068	4 175	4 291	1 141
Räntekänslighet %*	4,8	5,1	5,7	6,0	1,6

* 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	1 068 505	5 142 063	12 107 677	−869 139
Disposition enl. årsstämmobeslut			−869 139	869 139
Reservering underhållsfond		141 000	−141 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−762 944	762 944	
Årets resultat				−380 762
Vid årets slut	1 068 505	4 520 119	11 860 482	−380 762

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 238 538
Årets resultat	−380 762
Årets fondreservering enligt underhållsplan	−141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	762 944
Summa	11 479 720

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 479 720**

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	13 933 770	13 353 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 492	1 504
Summa		13 955 262	13 354 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 956 621	-6 521 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 351 128	-1 991 369
Personalkostnader	Not 6	-254 939	-289 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 041 310	-3 224 143
Summa rörelsekostnader		-12 603 998	-12 026 315
Rörelseresultat		1 351 264	1 328 480
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40 183	15 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	181 066	45 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 953 275	-2 258 740
Summa finansiella poster		-1 732 026	-2 197 619
Resultat efter finansiella poster		-380 762	-869 139
Årets resultat		-380 762	-869 139

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 411 805	53 811 119
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	13 332 363	13 974 358
Summa materiella anläggningstillgångar		64 744 167	67 785 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	100 500	100 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		64 844 667	67 885 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 398	45 909
Övriga fordringar	Not 15	1 336 349	1 316 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 141 791	950 059
Summa kortfristiga fordringar		2 483 537	2 312 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 289 142	12 090 661
Summa kassa och bank		14 289 142	12 090 661
Summa omsättningstillgångar		16 772 679	14 403 551
Summa tillgångar		81 617 346	82 289 527

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 068 505	1 068 505
Fond för yttre underhåll		4 520 119	5 142 063
Summa bundet eget kapital		5 588 624	6 210 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 860 482	12 107 677
Årets resultat		-380 762	-869 139
Summa fritt eget kapital		11 479 720	11 238 538
Summa eget kapital		17 068 345	17 449 106
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 179 998	11 434 860
Summa långfristiga skulder		50 179 998	11 434 860
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 410 416	51 891 990
Leverantörsskulder	Not 19	1 187 515	255 333
Skatteskulder	Not 20	50 143	35 370
Övriga skulder	Not 21	61 457	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 659 473	1 222 868
Summa kortfristiga skulder		14 369 003	53 405 561
Summa eget kapital och skulder		81 617 346	82 289 527

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 351 264	1 328 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 041 310	3 224 143
Utdelningar	40 183	15 870
	4 432 757	4 568 492
Erhållen ränta	181 066	45 251
Erlagd ränta	-1 976 568	-2 262 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 637 255	2 351 277
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-170 648	-214 190
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 468 309	-4 261 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 934 916	-2 124 739
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 689 803
Energibidrag från Boverket, byggnader	0	10 462 915
Investeringar i inventarier, verktyg och installationer	0	-696 360
Energibidrag från Boverket, installationer	0	4 273 585
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	12 350 337
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-1 736 436	-1 736 436
Övrig justering	0	74 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 736 436	-1 662 096
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 198 480	8 563 502
Likvida medel vid årets början	12 090 661	3 527 159
Likvida medel vid årets slut	14 289 142	12 090 661

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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
Stomme	Komponentavskrivning	110
Fönster	Komponentavskrivning	40
Dörrar	Komponentavskrivning	50
Skåpsnickerier	Komponentavskrivning	40
Fasad	Komponentavskrivning	50
Yttertak	Komponentavskrivning	25
Ventilation, kanaler	Komponentavskrivning	50
Ventilation, fläktar	Komponentavskrivning	40
El	Komponentavskrivning	50
Värme, kulvert	Komponentavskrivning	50
Värmsystem, apparater	Komponentavskrivning	40
Standardförbättringar	Komponentavskrivning	30
Balkonger	Komponentavskrivning	40
Inventarier	Komponentavskrivning	50
Sophus	Komponentavskrivning	30
Bommar	Komponentavskrivning	30
Installationer	Komponentavskrivning	25
Solceller	Komponentavskrivning	30
IMD	Komponentavskrivning	20
Radiatorer	Komponentavskrivning	50
Markprojekt	Komponentavskrivning	50

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	10 897 740	10 478 580
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	786 300	746 924
Hyror, garage	163 535	119 136
Hyror, p-platser	172 431	116 184
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 848	-4 848
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 829	-15 308
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 518	-16 583
Rabatter	-490	0
Bränsleavgifter, bostäder	29 368	40 690
Elavgifter (IMD)	539 971	523 947
Kabel-tv-avgifter	552 348	552 348
Övriga avgifter	784	261
Balkonginglasning	759 780	759 780
Övriga ersättningar	77 602	38 895
Övriga sidointäkter	9 417	12 102
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-16
Summa nettoomsättning	13 933 770	13 353 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	21 492	1 504
Summa övriga rörelseintäkter	21 492	1 504

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-762 944	-453 603
Reparationer	-344 289	-202 052
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-393 954	-370 540
Försäkringspremier	-368 889	-348 092
Kabel- och digital-TV	-568 082	-567 400
Återbäring från Riksbyggen	6 300	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 093	-2 527
Serviceavtal	-26 519	-15 384
Sotning	-2 489	0
Obligatoriska besiktningar	-94 458	-50 768
Bevakningskostnader	-85 826	-35 176
Snö- och halkbekämpning	-82 585	-256 553
Drift och förbrukning, övrigt	-60 008	-57 822
Förbrukningsinventarier	-46 633	-60 449
Vatten	-961 726	-871 122
Fastighetsel	-1 159 245	-1 161 744
Uppvärmning	-1 110 159	-1 196 478
Sophantering och återvinning	-471 023	-459 939
Förvaltningsarvode drift	-422 000	-413 630
Summa driftskostnader	-6 956 621	-6 521 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-1 873 902	-1 800 658
Resekostnader	-775	0
IT-kostnader	-8 309	-8 048
Arvode, yrkesrevisor	-54 247	-45 336
Övriga förvaltningskostnader	-45 144	-82 768
Kreditupplysningar	-9 105	-2 136
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 349	-34 224
Kontorsmateriel	-10 580	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-81	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 060	-12 060
Konsultarvoden	-221 492	0
Bankkostnader	-6 583	-6 139
Övriga kostnader (ej erhållen ersättning)	-46 500	0
Summa övriga externa kostnader	-2 351 128	-1 991 369

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-177 700	-175 860
Sammanträdesarvoden	-25 962	-59 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 750	-10 750
Övriga kostnadsersättningar	-2 135	-1 900
Sociala kostnader	-38 392	-41 664
Summa personalkostnader	-254 939	-289 524

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 254 208	-2 372 707
Avskrivning Markanläggningar	-145 106	-145 106
Avskrivning Installationer	-641 996	-706 329
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 041 310	-3 224 143

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	40 183	15 870
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 183	15 870

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	164 253	21 448
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	338	485
Övriga ränteintäkter	16 475	23 318
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	181 066	45 251

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 953 275	-2 258 734
Övriga räntekostnader	0	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 953 275	-2 258 740

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	89 019 836	97 792 948
Mark	497 000	497 000
Tillkommande utgifter	5 324 517	5 324 517
	94 841 353	103 614 465
Årets anskaffningar		
Solceller	0	249 775
Solceller, energibidrag från Boverket	0	-1 621 015
IMD	0	47 307
IMD, energibidrag från Boverket	0	-294 730
Belysning	0	0
Fönster	0	730 426
Fönster, energibidrag från Boverket	0	-4 420 950
Tak	0	404 937
Tak, energibidrag från Boverket	0	-2 652 570
Radiatorer	0	175 986
Radiatorer, energibidrag från Boverket	0	-1 031 555
Kulvert	0	81 372
Kulvert, energibidrag från Boverket	0	-442 095
	0	-8 773 112
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 841 353	94 841 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-40 494 926	-38 122 218
Markanläggningar	-535 309	-390 203
	-41 030 235	-38 512 421
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 254 208	-2 372 707
Årets avskrivning markanläggningar	-145 106	-145 106
	-2 399 314	-2 517 813
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 429 549	-41 030 235
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 411 805	53 811 119
Varav		
Byggnader	46 270 702	48 524 910
Mark	497 000	497 000
Markanläggningar	4 644 102	4 789 208

Taxeringsvärden

Bostäder	157 000 000	141 000 000
Lokaler	4 743 000	4 291 000

Totalt taxeringsvärde	161 743 000	145 291 000
<i>varav byggnader</i>	<i>124 598 000</i>	<i>110 259 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 145 000</i>	<i>35 032 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	86 679	86 679
Installationer	14 958 355	18 535 580
	15 045 034	18 622 259
Årets anskaffningar		
Installationer	0	696 360
Installationer, energibidrag från Boverket	0	-4 273 585
	0	-3 577 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 045 034	15 045 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-86 679	-86 679
Installationer	-983 996	-277 667
	-1 070 675	-364 346
Årets avskrivningar		
Installationer	-641 996	-706 329
	-641 996	-706 329
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 712 671	-1 070 675
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 332 363	13 974 358

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100 500	100 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100 500	100 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 780	-591
Kundfordringar	618	46 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 398	45 909

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 321 227	1 171 264
Momsfordringar	15 122	145 658
Summa övriga fordringar	1 336 349	1 316 922

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	378 868	368 889
Förutbetalda driftkostnader	9 102	8 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	484 849	468 476
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 056	94 050
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 916	9 959
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 141 791	950 059

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	10 106 028	10 106 013
Transaktionskonto	4 183 114	1 984 648
Summa kassa och bank	14 289 142	12 090 661

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	61 590 414	63 326 850
Nästa års omförhandling av lån	-9 714 860	-51 711 110
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 695 556	-180 880
Långfristig skuld vid årets slut	50 179 998	11 434 860

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,18%	2025-12-30	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2027-09-30	1 860 000,00	0,00	140 000,00	1 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-09-30	1 840 000,00	0,00	20 000,00	1 820 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-09-30	1 915 740,00	0,00	20 880,00	1 894 860,00
STADSHYPOTEK	4,85%	2026-10-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SEB	2,70%	2027-08-28	23 611 110,00	0,00	555 556,00	23 055 554,00
SEB	3,03%	2028-01-28	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
SEB	2,84%	2028-08-28	22 500 000,00	0,00	1 000 000,00	21 500 000,00
SWEDBANK	1,30%	2026-04-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,90%	2028-12-21	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			63 326 850,00	0,00	1 736 436,00	61 590 414,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 695 556 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 820 000 kr, 1 894 860 kr, 3 000 000 kr samt Swedbank lån på 3 000 000 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 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 187 515	255 333
Summa leverantörsskulder	1 187 515	255 333

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	50 143	35 370
Summa skatteskulder	50 143	35 370

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	61 457	0
Summa övriga skulder	61 457	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	42 444	65 737
Upplupna driftskostnader	0	46 822
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 197	4 322
Upplupna elkostnader	151 166	167 747
Upplupna värmekostnader	148 334	124 947
Upplupna kostnader för renhållning	5 804	8 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 799	235
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 263 729	804 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 659 473	1 222 868

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 605 000	70 605 000

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 blev klart 2026-03-24

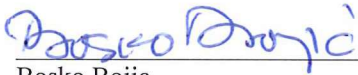
Årsredovisningen undertecknas 2026-03-24 *av samtliga styrelseledamöter*



Kjell-Erik Christensen



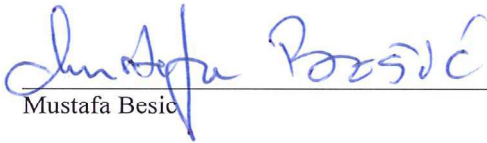
Bengt Jörgensson



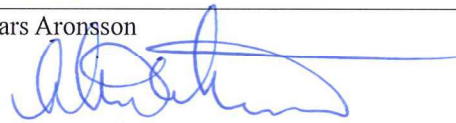
Bosko Bojic



Lars Aronsson



Mustafa Besic



Christer Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26

BDO *Göteborg AB*



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Göran Davidsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Rörestorpsshus nr 2

Org.nr. 728000-1509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Rörestorpsshus nr 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 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 26 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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:

- 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.

- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.

- 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 förtroendevalde 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 BRF Rörestorps hus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Jönköping respektive Värnamo 2026-03-26

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

Göran Davidsson

Förtroendevald revisor

Riksbyggen BRF Rörestorpshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Rörestorpshus nr 2 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



