

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fimmelstången
Org nr: 716404-3502

2025-07-01 – 2026-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fimmelstången
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-07-01 till 2026-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fimmelstången 1 och 10 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 126 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989/1990. Fastigheternas adresser är Stora Trädgårdsgatan 13 A-H, J-L, O-S, 15 A-R, 17 A-H och J-R samt Kristinebergsgatan 2 A-V i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 128 400 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher RBförsäkring med Folksam som försäkringsgivare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Carports	P-platser	Laddplatser
37	42	41	6	126	50	71	2

Total bostadsarea bostadsrätt 11 713 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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	Fastighetsförvaltning
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Telia	Tv, telefoni och bredband
Motum Mitt	Hisservice
Securitas	Elbilsladdning

Teknisk status

Årets reparationer, underhåll och investeringar: 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 651 tkr och inget planerat underhåll. Byte av 58 st ytterdörrar har skett till en kostnad på 2 140 tkr vilket lagts upp på avskrivningsplan på 40 år.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Föreningens underhållsplan uppdateras varje år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 452 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Enligt underhållsplanen uppgår det rekommenderade sparandet för komponenter till 1 287 tkr för verksamhetsåret vilket då ryms inom föreningens totala avskrivning på 1 998 tkr.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 23 miljoner kr och kostnaden för ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av till ca 70 miljoner kr. Större planerade åtgärder inom de närmaste fem åren avser byte av fönster och tak.

Väsentliga utförda underhåll och investeringar de senaste fem åren

Beskrivning	År
Byte ytterdörrar	2025
Renovering hissar	2024/2025
Renovering trapphus (målning och belysning)	2024/2025
Ombyggnation lokal till 4 lägenheter	2023



Efter senaste stämman 2025-11-11 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennet Hilding	Ordförande	2027
Jacqueline Tapper	Sekreterare	2026
Muzafer Mehmeti	Ledamot	2027
Christina Wallberg	Ledamot	2026
Karin Andrae Bittner	Ledamot	2027
Roland Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Jeansson	Suppleant	2026
Staffan Hederberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Ragna Lindholm	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Selerud	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jessica Söderlind	2026	
Peter Turesson (sammankallande)	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar. Ett nytt lagkrav har kommit där alla bostadsrättsföreningar måste byta från K2 till K3 regler senast nästa verksamhetsår. Vid övergången har föreningen tillämpat lättnadsreglerna att inte räkna om jämförelsetalen rörande föregående räkenskapsår. Det gör att de inte är fullt jämförbara. Omräkningen av balansräkningen per 250701 har inte resulterat i några justeringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5% från och med 2026-07-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 843 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	10 841	10 498	10 427	10 052	10 321
Resultat efter finansiella poster	903	-4 329	2 782	-663	1 140
Soliditet %	31	30	32	26	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	72	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	885	859	855	822	816
Energikostnad kr/kvm	228	205	201	197	178
Sparande kr/kvm	248	242	228	331	350
Skuldsättning kr/kvm	5 360	5 411	5 494	5 630	5 767
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 360	5 411	5 494	5 630	5 767
Räntekänslighet %	6,1	6,3	6,4	6,8	7,1

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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) 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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 intäktsytan. 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, här även elavgift samt tv, telefoni och bredband) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 376 198	5 453 206	8 035 673	4 797 299	-4 328 872
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 328 872	4 328 872
Reservering underhållsfond			452 000	-452 000	
Årets resultat					902 504
Vid årets slut	14 376 198	5 453 206	8 487 673	16 427	902 504

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	468 427
Årets resultat	902 504
Årets fondreservering	-452 000
Summa	918 931

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	918 931
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 840 682	10 498 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 508	54 516
Summa		10 853 190	10 552 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 634 218	-8 320 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 596 801	-1 471 156
Personalkostnader	Not 6	-216 764	-177 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 998 039	-3 097 595
Summa rörelsekostnader		-8 445 822	-13 066 959
Rörelseresultat		2 407 369	-2 514 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 339	158 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 607 204	-1 973 372
Summa finansiella poster		-1 504 865	-1 814 697
Resultat efter finansiella poster		902 504	-4 328 872
Årets resultat		902 504	-4 328 872



Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	86 867 941	86 459 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	266 926
Summa materiella anläggningstillgångar		86 867 941	86 725 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	364 000	364 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		364 000	364 000
Summa anläggningstillgångar		87 231 941	87 089 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 423	18 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	570 559	559 081
Summa kortfristiga fordringar		588 982	577 377
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 926 269	5 678 425
Summa kassa och bank		5 926 269	5 678 425
Summa omsättningstillgångar		6 515 250	6 255 802
Summa tillgångar		93 747 191	93 345 782



Balansräkning

Belopp i kr	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 829 404	19 829 404
Fond för yttre underhåll	8 487 673	8 035 673
Summa bundet eget kapital	28 317 077	27 865 077
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	16 427	4 797 299
Årets resultat	902 504	−4 328 872
Summa fritt eget kapital	918 931	468 427
Summa eget kapital	29 236 008	28 333 504
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	28 864 225
Summa långfristiga skulder	28 864 225	17 094 613
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	33 914 225
Leverantörsskulder	449 505	348 395
Skatteskulder	17 049	10 864
Övriga skulder	18 829	6 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 247 351
Summa kortfristiga skulder	35 646 958	47 917 665
Summa eget kapital och skulder	93 747 191	93 345 782

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 407 369	-2 514 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 998 039	3 097 595
	4 405 407	583 421
Erhållen ränta	109 225	213 096
Erlagd ränta	-1 607 204	-1 973 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 907 428	-1 176 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 490	45 565
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	98 905	36 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 987 844	-1 095 221
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	-2 140 000	-280 975
Investeringar i pågående byggnation	0	125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 140 000	-155 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-600 000	-970 356
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	1 472 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	501 644
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	247 844	-749 552
Likvida medel vid årets början	5 678 425	6 427 977
Likvida medel vid årets slut	5 926 269	5 678 425

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.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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. Vid övergången från K2 till K3 har schablonmässiga fördelningar av anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar skett enligt de riktlinjer som tagits fram för övergången.

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 och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
El stammar	Linjär	50
Balkong	Linjär	45
Ventilation	Linjär	30
Hiss	Linjär	30
Entrepartier	Linjär	40
Ytterdörrar	Linjär	40
Inomhusgivare	Linjär	10
Parkeringsplatser	Linjär	20

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 630 996	9 330 516
Hyror, p-platser	393 150	390 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 250	-42 686
Elavgifter	412 968	412 623
Tv, telefoni och bredband	323 568	322 926
Övriga ersättningar	116 250	84 190
Summa nettoomsättning	10 840 682	10 498 269

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	12 508	54 516
Summa övriga rörelseintäkter	12 508	54 516

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	0	-4 069 448
Reparationer	-651 345	-488 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-224 784	-210 704
Försäkringspremier	-236 835	-217 297
Tv, telefoni och bredband	-340 668	-343 564
Återbäring från Riksbyggen	7 500	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 323	-2 294
Serviceavtal	-4 050	-9 524
Obligatoriska besiktningar	-7 536	-13 770
Bevakningskostnader	-875	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 850	-6 039
Snö- och halkbekämpning	-129 329	-79 946
Statuskontroll	-4 613	-186 000
Förbrukningsinventarier	-45 193	-42 185
Vatten	-537 609	-528 803
Fastighetsel	-547 027	-460 519
Uppvärmning	-1 588 993	-1 408 775
Sophantering och återvinning	-317 686	-257 792
Summa driftskostnader	-4 634 218	-8 320 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode	-1 407 801	-1 350 993
Arvode, yrkesrevisorer	-49 750	-36 500
Övriga försäljningskostnader	-5 255	0
Övriga förvaltningskostnader	-73 817	-39 196
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 416	-27 819
Medlemsavgift Intresseföreningen	-11 340	-11 340
Bankkostnader	-6 422	-5 308
Summa övriga externa kostnader	-1 596 801	-1 471 156

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	-80 600	-55 000
Sammanträdesarvoden	-59 840	-55 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 000	-34 000
Sociala kostnader	-42 324	-32 843
Summa personalkostnader	-216 764	-177 743

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 898 039	-2 983 546
Avskrivning Markanläggningar	-100 000	-100 000
Avskrivning Installationer	0	-14 049
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 998 039	-3 097 595



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	121 558 280	121 558 280
Mark	3 400 000	3 400 000
Markanläggning	2 000 000	2 000 000
	126 958 280	126 958 280
Årets anskaffningar		
Byggnader ytterdörrar	2 140 000	0
Byggnader inomhusgivare omklassificering från installation	280 975	
	2 420 975	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 379 255	126 958 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 924 226	-36 940 680
Markanläggningar	-575 000	-475 000
	-40 499 226	-37 415 680
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 898 039	-2 983 546
Årets avskrivning markanläggningar	-100 000	-100 000
	-1 998 039	-3 083 546
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 497 265	-40 499 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 867 941	86 459 054
Varav		
Byggnader	82 142 941	81 634 054
Mark	3 400 000	3 400 000
Markanläggningar	1 325 000	1 425 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	93 724	93 724
Installationer	280 975	280 975
	374 699	374 699
Utrangeringar		
Installationer inomhusgivare omklassificering till byggnad	-280 975	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-280 975	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 724	374 699
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-93 724	-93 724
Installationer	-14 049	-14 049
	-107 773	-107 773
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	14 049	0
	14 049	0
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-14 049
	0	-14 049
Accumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-93 724	-93 724
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 724	-93 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	266 926
Varav		
Installationer	0	266 926

Not 10 Långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
728 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	364 000	364 000
Summa långfristiga fordringar	364 000	364 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	48 222	55 107
Förutbetalda försäkringspremier	122 175	114 660
Förutbetalt förvaltningsarvode	357 374	346 526
Förutbetald tv, telefoni och bredband	42 788	42 788
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 559	559 081

Not 12 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Collector	4 057 971	4 349 007
Transaktionskonto Swedbank	1 863 298	1 324 418
Summa kassa och bank	5 926 269	5 678 425

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	62 778 450	63 378 450
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	0
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 714 225	-46 283 837
Långfristig skuld vid årets slut	28 864 225	17 094 613

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	1,47%	2026-12-11	17 094 613	0	17 094 613
SBAB*	2,62%	2027-05-12	13 019 612	400 000	12 619 612
SBAB*	2,64%	2027-05-19	4 000 000	0	4 000 000
SBAB	2,85%	2028-07-13	12 169 613	100 000	12 069 613
SBAB	2,87%	2028-07-13	17 094 612	100 000	16 994 612
Summa			63 378 450	600 000	62 778 450

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr på långfristig lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning inom tre år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 000	26 000
Upplupna driftskostnader	875	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 166	0
Upplupna elkostnader	41 386	50 114
Upplupna vattenavgifter	49 419	46 415
Upplupna värmekostnader	47 019	44 541
Upplupna kostnader för renhållning	25 368	25 368
Upplupna revisionsarvoden	36 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	110 600	83 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 205	120 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	869 312	849 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 247 351	1 267 603

Not 15 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	78 200 000	78 200 000

Not 16 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 2026-08-31

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Kennet Hilding

Jacqueline Tapper

Christina Wallberg

Muzafer Mehmeti

Karin Andrae Bittner

Roland Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Ragna Lindholm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557587832710

Dokument

Årsredovisning 250701-260630

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-09-01 15:55:14 CEST (+0200) av Camilla

Larsson (CL)

Färdigställt 2026-09-04 12:38:15 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Kennet Hilding (KH)

kenneth.hilding@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ebbe Kennet Hilding"

Signerade 2026-09-01 16:51:45 CEST (+0200)

Jaqueline Tapper (JT)

jacqueline.tapper@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACQUELINE TAPPER"

Signerade 2026-09-02 07:15:13 CEST (+0200)

Christina Wallberg (CW)

chris.wg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ebba Christina Elisabet Wallberg"

Signerade 2026-09-01 16:38:51 CEST (+0200)

Muzafer Mehmeti (MM)

muzmeh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MUZAFER MEHMETI"

Signerade 2026-09-01 16:13:07 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557587832710

Karin Andrae Bittner (KAB)

karinandraebittner@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN ANDRAE BITTNER"

Signerade 2026-09-01 18:44:53 CEST (+0200)

Roland Bergström (RB)

roland.bergstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BERGSTRÖM"

Signerade 2026-09-01 18:19:26 CEST (+0200)

Henrik Noresson (HN)

henrik.noresson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NORESSON"

Signerade 2026-09-04 12:38:15 CEST (+0200)

Ragna Lindholm (RL)

ragna.lindholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ragna Hedvig Lindholm"

Signerade 2026-09-03 10:36:19 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 Fimmelstängen, org.nr 716404-3502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fimmelstängen för år 2025-07-01 - 2026-06-30

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 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Fimmelstängen för år 2025-07-01 - 2026-06-30 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 uttalande

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 auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Ragna Lindholm
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557587831955

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-09-01 15:46:34 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2026-09-04 12:37:04 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Noresson (HN)

henrik.noresson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK NORESSON"

Signerade 2026-09-04 12:37:04 CEST (+0200)

Ragna Lindholm (RL)

ragna.lindholm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ragna Hedvig Lindholm"

Signerade 2026-09-03 10:47:10 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>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Fimmelstången

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fimmelstången 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

