

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Lommen
Org nr: 744000-0714



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lommen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-07-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-25.

Föreningen har sitt säte i Landskronas kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, mestadels beroende på lägre kostnader avseende reparationer och underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 59 % till 28 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 708 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lommen 17 i Landskronas kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 38 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Prästgatan 8 A-C i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
3	23	11	1	0	0	38

Dessutom tillkommer

Lokaler
1

Total tomtarea:	1 128 m ²
Total bostadsarea:	2 301 m ²
Total lokalarea:	303 m ²

Årets taxeringsvärde	28 426 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 021 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
AB Grundstenen	147

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Skåne. 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	Fastighetsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning
Telenor	Internet
Tele2	Kabel-TV
LSR Ohlssons	Renhållning
NSVA	Vatten
Bixia AB	
Landskrona Energi AB	El- och värmeavtal

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 181 tkr och planerat underhåll för 76 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-05-26 och är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasadrenovering	2016
Underhållsavgasning	2016
Byte vindsdörr	2016
Målning i lokal	2017
Montering av galler vid gemensamma utrymmen	2017
Installationer av nya taggar	2017
Tvättning och underhållning av fasad och tak	2017
OVK	2017
Tak	2018
Byte av brandgasventilation	2018
Dörrbyte	2018
Målning gemensamma utrymmen	2018
Nya vindsförråd, målning miljöhus, målning trapphus, ventilationsunderhåll, belysningsunderhåll mm.	2019
Installationer av taggsystem till tvättstugan	2020
Underhållsadministration	2020
Kontroll av värmeväxlare	2020
Målning gemensamma utrymmen	2020
Relining	2021
Balkonger	2021
Källarförråd	2021
Målning	2021
Dörrautomatik	2021
Ventilationsåtgärder	2021
Fläktbyte	2022
Målning panel, portar och kring fönster	2022
Underhållsspolningar	2023
Underhållsavgasare	2023
Trädäck på balkonger	2023
Byte av förråd samt målning av förrådsutrymmen	2024

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Rörligt arvode avs. 2024	76 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Eggers Månsson	Ordförande	2027
Maria Palmeiro Andersson	Ledamot	2026
Sven Mellhorn	Ledamot	2026
Emil Mollestam	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adila Sivac	Suppleant	2026
Lena Elfborg	Suppleant	2026
Katarzyna Koszter	Suppleant	2026
Johanna Thorén	Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026
Per Månsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Nilsson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Harry Nielsen	2026	
Laila Takavirta	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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna från och med 2026-01-01 med 5 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

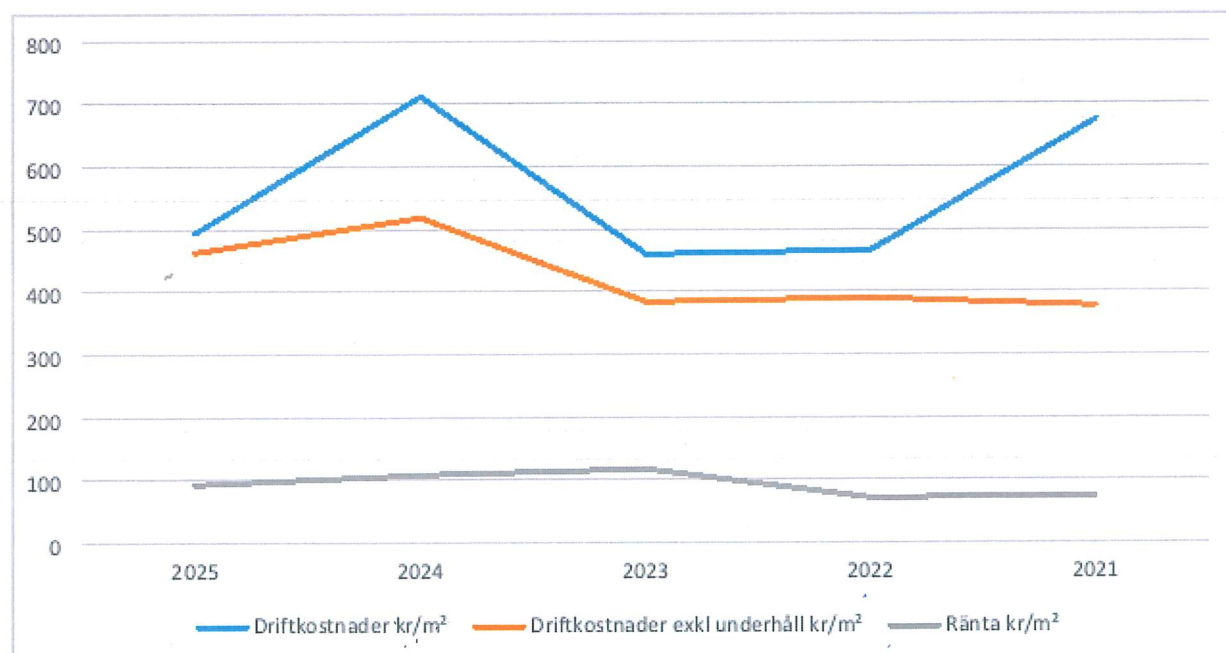
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 462	2 419	2 315	2 197	2 150
Resultat efter finansiella poster*	129	-659	-91	-107	-712
Balansomslutning	9 211	9 300	10 365	10 842	11 385
Årets kassaflöde	90	-432	221	224	-382
Soliditet %*	4	3	9	9	10
Likviditet %	28	59	33	21	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	87	87	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	873	856	823	784	769
Driftkostnader kr/kvm	491	712	460	464	674
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	462	518	381	389	375
Energikostnad kr/kvm*	203	202	189	190	179
Sparande kr/kvm*	301	210	314	304	297
Ränta kr/kvm	93	107	115	71	72
Skuldsättning kr/kvm*	3 240	3 371	3 506	3 644	3 791
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 433	3 572	3 716	3 862	4 018
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,5	4,9	5,2

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 140	0	0	4 267 924	-3 436 289	-658 546
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-658 546	658 546
Reservering underhållsfond				271 000	-271 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-76 001	76 001	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						129 135
Vid årets slut	70 140	0	0	4 462 923	-4 289 834	129 135

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 094 835
Årets resultat	129 135
Årets fondreservering enligt stadgarna	-271 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 001
Summa	-4 160 700

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 160 700

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	2 462 323	2 418 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 943	360
Summa		2 469 266	2 419 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 279 530	-1 853 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 502	-205 923
Personalkostnader	Not 6	-58 313	-54 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-579 207	-700 248
Summa rörelsekostnader		-2 100 553	-2 814 102
Rörelseresultat		368 713	-395 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 416	23 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 994	-286 646
Summa finansiella poster		-239 579	-263 460
Resultat efter finansiella poster		129 135	-658 546
Årets resultat		129 135	-658 546

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 944 989	8 129 657
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	56 212	60 251
Summa materiella anläggningstillgångar		8 001 201	8 189 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		8 058 201	8 246 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	136 011	139 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	72 005	59 048
Summa kortfristiga fordringar		208 016	199 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	944 322	854 483
Summa kassa och bank		944 322	854 483
Summa omsättningstillgångar		1 152 338	1 053 530
Summa tillgångar		9 210 539	9 300 437

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 140	70 140
Fond för yttre underhåll		4 462 923	4 267 924
Summa bundet eget kapital		4 552 063	4 533 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 289 834	-3 436 289
Årets resultat		129 135	-658 546
Summa fritt eget kapital		-4 160 700	-4 094 835
Summa eget kapital		372 363	243 229
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 773 725	7 275 090
Summa långfristiga skulder		4 773 725	7 275 090
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 662 290	1 502 525
Leverantörsskulder	Not 17	77 801	75 402
Skatteskulder	Not 18	1 967	0
Övriga skulder	Not 19	28 582	285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	293 811	203 907
Summa kortfristiga skulder		4 064 450	1 782 119
Summa eget kapital och skulder		9 210 539	9 300 437

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	368 713	-395 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	579 207	700 248
	947 920	305 163
Erhållen ränta	1 667	23 186
Erlagd ränta	-255 544	-304 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 043	23 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	779	-6 547
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	127 117	-36 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 939	-19 234
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-390 500	0
Investeringar i inventarier	0	-60 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 500	-60 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-341 600	-352 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 600	-352 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	89 839	-431 822
Likvida medel vid årets början	854 483	1 286 304
Likvida medel vid årets slut	944 322	854 483
Kassa och Bank BR	944 322	854 483
Differens	0	0

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. 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
Balkonger	Linjär	50
Dörrar & Portar	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	50
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	15
VA-installationer	Linjär	50
Värmeinstallationer	Linjär	50
Värmeväxlare	Linjär	20
Ventilation	Linjär	50
Hyresgäst Anpassningar	Linjär	40
Hiss	Linjär	10
Tvättstugeutrustning	Linjär	15
Inventarier – maskiner	Linjär	1
Inventarier – tvättmaskin	Linjär	15
Anslutningsavgifter – bredband	Linjär	3
Standardförbättringar – fjärrvärme	Linjär	28
Standardförbättringar – Fasad/balkong/fönster	Linjär	18
Standardförbättringar – antennenläggning	Linjär	5
Standardförbättringar – stam och fasad	Linjär	26

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	2 145 672	2 103 648
Hyror, lokaler	310 260	305 448
Övriga ersättningar	6 394	9 575
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-15
Summa nettoomsättning	2 462 323	2 418 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 943	360
Summa övriga rörelseintäkter	6 943	360

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-76 001	-505 928
Reparationer	-181 224	-334 149
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 772	-74 150
Försäkringspremier	-45 380	-40 244
Kabel- och digital-TV	-51 169	-50 967
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 542	-15 775
Serviceavtal	-23 936	-48 895
Obligatoriska besiktningar	-13 969	-8 698
Snö- och halkbekämpning	-40 859	-29 743
Statuskontroll	-15 670	-18 518
Förbrukningsinventarier	-6 402	-6 955
Vatten	-164 828	-163 899
Fastighetsel	-71 070	-72 101
Uppvärmning	-292 691	-288 749
Sophantering och återvinning	-63 082	-61 196
Förvaltningsarvode drift	-137 036	-134 080
Summa driftskostnader	-1 279 530	-1 853 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-136 564	-131 054
IT-kostnader	-3 540	-3 540
Arvode, yrkesrevisor	-18 250	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 389	-20 057
Kreditupplysningar	-1 251	-827
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 528	-10 601
Kontorsmateriel	0	-3 497
Medlems- och föreningsavgifter	-2 470	-2 470
Konsultarvoden	-3 625	0
Bankkostnader	-2 682	-2 799
Övriga externa kostnader	-5 204	-12 954
Summa övriga externa kostnader	-183 502	-205 923

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-20 400	-16 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-7 600
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-6 113	-5 486
Summa personalkostnader	-58 313	-54 286

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning värmeväxlare	-9 763	0
Avskrivningar stomme och fasad	-565 405	-565 405
Avskrivningar balkonger och fönster	0	-134 506
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 039	-337
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-579 207	-700 248

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 749	20 279
Övriga ränteintäkter	1 667	2 907
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 416	23 186

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-241 735	-277 696
Övriga räntekostnader	-642	0
Övriga finansiella kostnader	-8 617	-8 950
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 994	-286 646

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 399 700	1 399 700
Mark	84 000	84 000
Balkonger och fönster	2 500 000	2 500 000
Stomme och fasad	14 889 011	14 889 011
Standardförbättringar	366 210	366 210
Anslutningsavgifter	28 700	28 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 267 621	19 267 621

Årets anskaffningar

Byggnad, vämeväxlare	390 500	0
	390 500	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 399 700	-1 399 700
Balkonger och fönster	-2 500 000	-2 365 494
Stomme och fasad	-6 843 354	-6 277 949
Standardförbättringar	-366 210	-366 210
Anslutningsavgifter	-28 700	-28 700

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 137 964 -10 438 052****Årets avskrivningar**

Värmeväxlare	-9 762	0
Balkonger och fönster	0	-134 506
Stomme och fasad	-565 405	-565 405
	-575 168	-699 912

Omklassificeringar i samband med övergång till K3

Byggnader	0	-1 399 700
Byggnad	0	1 399 700

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 713 132 -11 137 964****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 944 989 8 129 657****Varav**

Byggnader	380 738	0
-----------	---------	---

Mark	84 000	84 000
Balkonger och fönster	0	0
Stomme och fasad	7 480 251	8 045 657
Standardförbättringar	0	0
Anslutningsavgifter	0	0

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

28 426 000	26 021 000
<i>21 753 000</i>	<i>18 675 000</i>
<i>6 673 000</i>	<i>7 346 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier, maskiner	71 358	71 358
Inventarier, tvättmaskin	60 588	0
	131 946	71 358
Årets anskaffningar		
Inventarier, tvättmaskin	0	60 588
	0	60 588
	0	60 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	60 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, maskiner	-71 695	-71 358
	-71 695	-71 358
Årets avskrivningar		
Inventarier, tvättmaskin	-4 039	-337
	-4 039	-337
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-75 734	-71 358
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 734	-71 695
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 212	60 251
Varav		
Inventarier, maskiner	0	0
Inventarier, tvättmaskin	56 212	60 251

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
114 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	57 000	57 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	57 000	57 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	5 655
Skattekonto	136 011	134 344
Summa övriga fordringar	136 011	139 999

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 749	0
Förutbetalda försäkringspremier	48 363	45 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 008	12 783
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	885	885
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 005	59 048

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB-konto	558 305	658 305
Transaktionskonto - Swedbank	386 017	196 178
Summa kassa och bank	944 322	854 483

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 436 015	8 777 615
Lån som omförhandlas nästkommande räkenskapsår	-3 520 690	-1 260 925
Nästa års amortering	-141 600	-241 600
Långfristig skuld vid årets slut	4 773 725	7 275 090

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2026-09-25	3 720 690,00	0,00	200 000,00	3 520 690,00
SWEDBANK	3,65%	2027-03-25	3 796 000,00	0,00	41 600,00	3 754 400,00
SWEDBANK	2,84%	2028-04-25	1 260 925,00	0,00	100 000,00	1 160 925,00
Summa			8 777 615,00	0,00	341 600,00	8 436 015,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	29 010	72 537
Ej reskontraförda leverantörsskulder	48 791	2 865
Summa leverantörsskulder	77 801	75 402

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	1 967	0
Summa skatteskulder	1 967	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	22 486	285
Clearing	6 096	0
Summa övriga skulder	28 582	285

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	16 667	21 217
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 879	3 720
Upplupna elkostnader	6 254	6 506
Upplupna värmekostnader	39 044	40 495
Upplupna kostnader för renhållning	978	931
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250	656
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 739	117 932
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 811	203 907

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 475 000	14 285 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

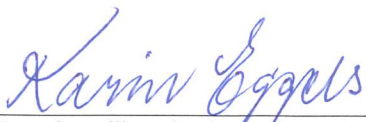
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknas



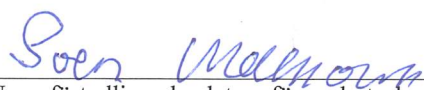
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karin Eggers Månsson, 2026-04-13



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Palmeiro Andersson, 13/4-26



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven Mellhorn, 2026-04-13



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emil Mollestad, 2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats

20 april 2026



Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor
Fineasity AB



Per Månsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lommen

Org.nr 744000-0714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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, 2024, har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-16 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Lommen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

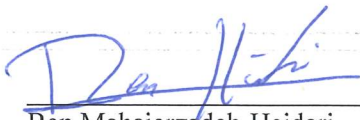
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

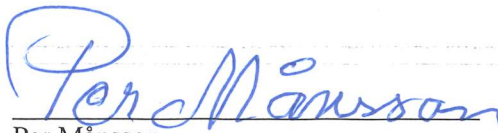
Helsingborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

20 april 2026



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Per Månsson
Förtroendevald revisor

