Årsredovisning

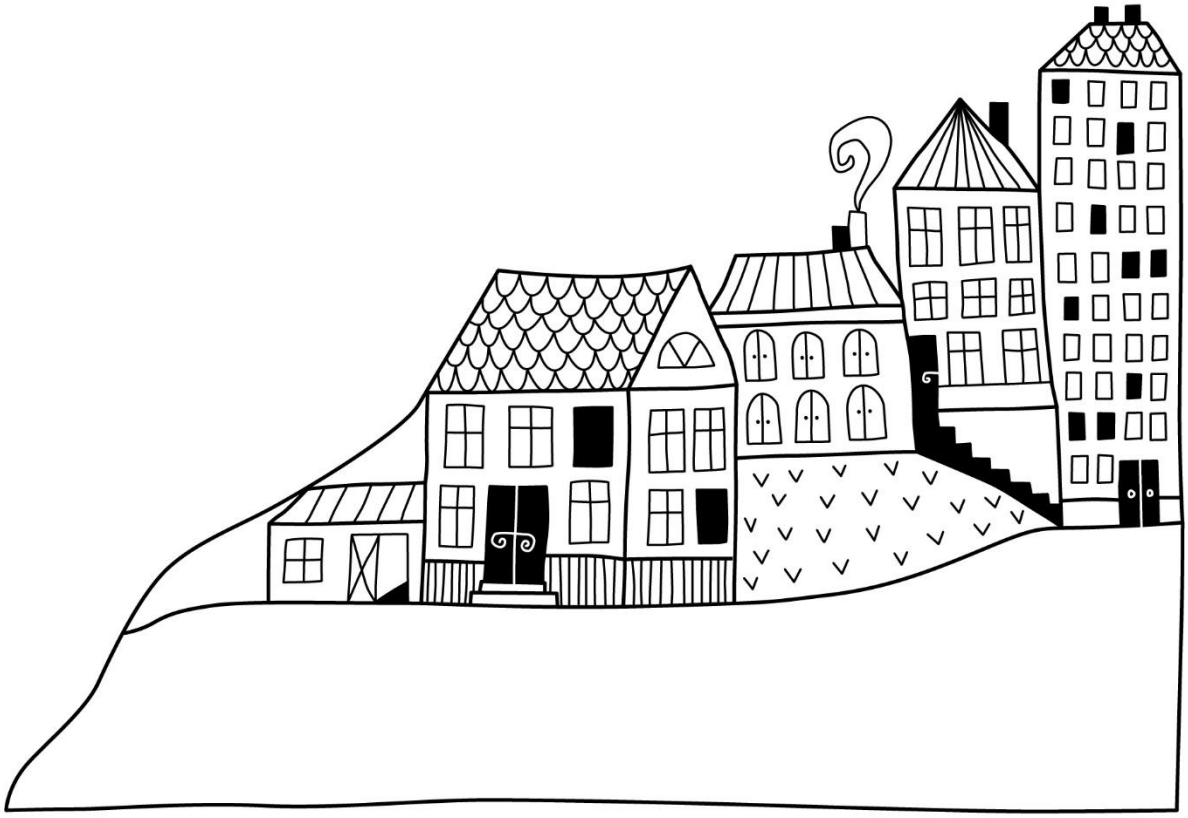
Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Ekebyhus nr 1
Org nr: 743000-1979

2024-09-01 – 2025-08-31

Dokument-ID 09222115557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Innehållsförteckning

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



Dokument-ID 092221155575675791 68
Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättsförening Ekebyhus nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 *till* 2025-08-31

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 Bjuvs Kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Elestorp 7:84, I Bjuvs kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Storgatan 44 A-B och Bjerringsväg 1 A-B i Ekeby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	6

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Total tomtarea	3 355 m²
Total bostadsarea	1 962 m²
Total lokalarea	174 m²

Årets taxeringsvärde	14 817 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 385 000 kr

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.

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 649 tkr och planerat underhåll för 32 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 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. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 241 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 241 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	**Belopp**
Övrigt	31 909

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Gun-Britt Holmkvist	Ordförande	2025
Fredrik Mårtensson	Vice ordförande	2026
Mariatta Silvonen	Sekreterare	2026
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Daniel Davidsson	Suppleant	2025
Morgan Asp	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Ben Heidari Fineasity AB	Auktoriserad revisor	
Joakim Hagberg	Förtroendevald revisor	2025
Jonas Ewander	Revisorsuppleant	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 och redovisar nu enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 2025-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 190 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

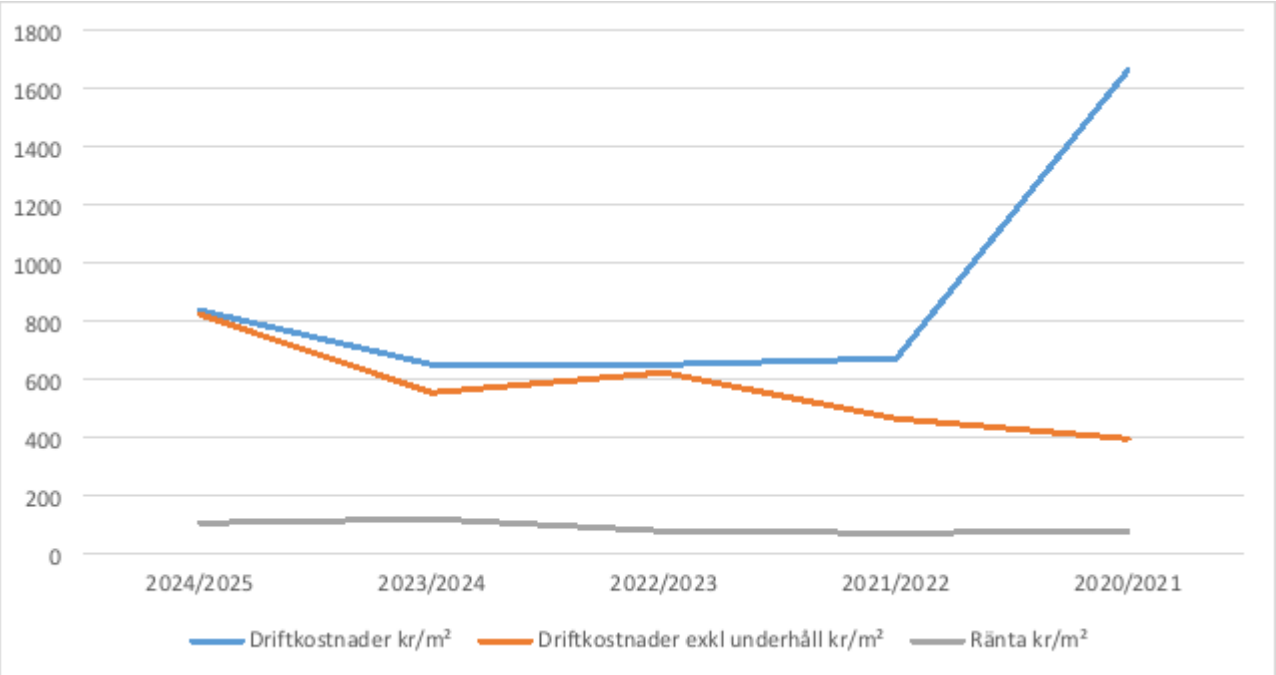
Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 363	2 254	2 139	2 086	2 051
Resultat efter finansiella poster*	−108	174	226	81	−2 120
Årets resultat	−108	174	226	81	−2 120
Balansomslutning	8 329	8 617	8 692	8 658	8 788
Årets kassaflöde	−26	114	262	134	−1 078
Soliditet %*	3	4	2	−1	−2
Likviditet %	41	542	64	57	425
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	95	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 190	1 140	1 079	1 051	1 037
Driftkostnader kr/kvm	835	648	650	671	1 660
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	820	551	617	463	389
Energikostnad kr/kvm*	254	242	235	189	164
Underhållsfond kr/kvm	1 166	1 068	694	257	470
Reservering till underhållsfond kr/kvm	113	470	470	465	380
Sparande kr/kvm*	80	285	253	361	406
Ränta kr/kvm	101	113	74	65	73
Skuldsättning kr/kvm*	3 647	3 748	3 848	3 949	4 050
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 970	4 080	4 190	4 299	4 409
Räntekänslighet %*	3,3	3,6	3,9	4,1	4,3

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

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.

Upplysning vid förlust:
Föreningen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3 procent från och med räkenskapsåret 2024/25. Årets förlust beror till stor på oförutsedda kostnader i samband men åtgärder efter OVK besiktningen som utfördes under räkenskapsåret.

Dokument-ID 09222115557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

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	58 411	0	0	2 281 271	−2 178 028	174 454
Disposition enl. årsstämmobeslut					174 454	−174 454
Reservering underhållsfond				241 000	−241 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−31 909	31 909	
Årets resultat						−108 073
Vid årets slut	**58 411**	**0**	**0**	**2 490 362**	**−2 212 665**	**−108 073**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 003 573
Årets resultat	−108 073
Årets fondreservering enligt stadgarna	−241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 909
Summa	**−2 320 737**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 320 737**

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

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 363 380	2 251 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 644	1953
Summa		**2 366 024**	**2 253 522**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 783 241	−1 383 404
Övriga externa kostnader	Not 5	−225 465	−226 176
Personalkostnader	Not 6	−54 739	−52 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−247 191	−229 274
Summa rörelsekostnader		**−2 310 636**	**−1 891 680**
Rörelseresultat		**55 388**	**361 842**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 386	64 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−215 846	−251 650
Summa finansiella poster		**−163 460**	**−187 387**
Resultat efter finansiella poster		**−108 073**	**174 454**
Årets resultat		**−108 073**	**174 454**

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 107 054	5 354 245
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 107 054**	**5 354 245**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600 000	600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**600 000**	**600 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 707 054**	**5 954 245**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	1 966	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 379	104 004
Summa kortfristiga fordringar		**89 345**	**104 044**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 532 614	2 558 746
Summa kassa och bank		**2 532 614**	**2 558 746**
Summa omsättningstillgångar		**2 621 958**	**2 662 790**
Summa tillgångar		**8 329 012**	**8 617 035**

Dokument-ID 09222115557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 411	58 411
Fond för yttre underhåll		2 490 362	2 281 271
Summa bundet eget kapital		**2 548 773**	**2 339 682**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 212 664	−2 178 028
Årets resultat		−108 073	174 454
Summa fritt eget kapital		**−2 320 737**	**−2 003 573**
Summa eget kapital		**228 036**	**336 109**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 709 000	7 789 551
Summa långfristiga skulder		**1 709 000**	**7 789 551**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 080 551	215 240
Leverantörsskulder	Not 16	33 740	30 767
Skatteskulder	Not 17	0	1 173
Övriga skulder	Not 18	471	24 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	277 214	219 884
Summa kortfristiga skulder		**6 391 976**	**491 375**
Summa eget kapital och skulder		**8 329 012**	**8 617 035**

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	55 388	361 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	247 191	229 274
	302 579	**591 116**
Erhållen ränta	70 480	30 221
Erlagd ränta	−220 075	−257 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**152 984**	**364 290**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−3 395	−6 645
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	39 519	−28 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**189 108**	**329 291**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−215 240	−215 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−215 240**	**−215 240**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−26 132	114 051
Likvida medel vid årets början	2 558 746	2 444 695
Likvida medel vid årets slut	2 532 614	2 558 746
Kassa och Bank BR	2 532 614	2 558 746

Dokument-ID 092221155557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

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
Byggnad – Balkonger	Linjär	49
Byggnad – Dörrar	Linjär	23
Byggnad – Elinstallationer	Linjär	24
Byggnad – Entrepartier	Linjär	26
Byggnad – Fasad	Linjär	17
Byggnad – Fönster	Linjär	40
Byggnad – Inre ytskikt	Linjär	23
Byggnad – Stomme	Linjär	80
Byggnad – Tak	Linjär	31
Byggnad – Tvättstugeutrustning	Linjär	23
Byggnad – Vatten och avlopp	Linjär	43
Byggnad – Värmesystem	Linjär	37

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 334 660	2 235 969
Hyror, lokaler	4 800	4 800
Hyror, garage	10 800	10 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−150	0
Övriga ersättningar	13 263	5
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	−5
Summa nettoomsättning	**2 363 380**	**2 251 569**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter – Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 644	1953
Summa övriga rörelseintäkter	**2 644**	**1953**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−31 909	−205 675
Reparationer	−648 644	−151 543
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−45 620	−47 100
Försäkringspremier	−38 671	−33 830
Kabel- och digital-TV	−44 855	−40 862
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−8 387	−9 156
Serviceavtal	−19 711	0
Obligatoriska besiktningar	−40 356	−31 864
Snö- och halkbekämpning	−20 563	−21 841
Statuskontroll	−14 841	−13 107
Förbrukningsinventarier	−5 377	−3 905
Vatten	−175 841	−168 778
Fastighetsel	−367 111	−348 319
Sophantering och återvinning	−24 133	−31 102
Förvaltningsarvode drift	−298 823	−276 823
Summa driftskostnader	**−1 783 241**	**−1 383 404**

Dokument-ID 092221155557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−181 158	−176 066
IT-kostnader	−8 434	0
Arvode, yrkesrevisorer	−9 375	−20 625
Övriga förvaltningskostnader	−16 301	−10 305
Kreditupplysningar	−375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 689	−1 958
Representation	0	−940
Kontorsmateriel	−299	−11 447
Medlems- och föreningsavgifter	−2 145	−2 145
Bankkostnader	−2 689	−2 691
Summa övriga externa kostnader	**−225 465**	**−226 176**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−33 500	−29 000
Sammanträdesarvoden	−8 750	−10 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 500	−3 500
Övriga kostnadsersättningar	−1 250	−500
Sociala kostnader	−9 739	−9 676
Summa personalkostnader	**−54 739**	**−52 826**

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−247 191	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−226 112
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	−3 162
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−247 191**	**−229 274**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	52 337	64 245
Övriga ränteintäkter	49	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**52 386**	**64 263**

Dokument-ID 092221155557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−214 965	−241 483
Övriga räntekostnader	−881	−704
Övriga finansiella kostnader	0	−9 463
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−215 846**	**−251 650**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Vid årets början		
Byggnader	1 049 189	1 049 189
Mark	19 493	19 493
Standardförbättringar	11 092 044	11 092 044
Markanläggning	577 920	577 920
	12 738 646	**12 738 646**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 738 646**	**12 738 646**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 049 189	−1 049 189
Standardförbättringar	−4 322 252	−4 322 252
Markanläggningar	−493 441	−493 441
	−5 864 882	**−5 864 882**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	−0	−226 112
Årets avskrivning markanläggningar	0	−3 162
Årets avskrivning byggnad	-247 191	
	−247 191	**−229 274**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−7 694 850**	**−5 757 291**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 107 054**	**5 354 245**
Varav		
Byggnader	5 087 564	5 265 933
Standardförbättringar	0	5 560
Mark	19 490	19 493
Markanläggningar	0	63 259

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Taxeringsvärden		
Bostäder	11 400 000	12 000 000
Lokaler	42 000	52 000
Totalt taxeringsvärde	**14 817 000**	**15 385 000**
varav byggnader	11 442 000	12 052 000
varav mark	3 375 000	3 000 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
1 200 garantikapitalbevis I Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	600 000	600 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**600 000**	**600 000**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	1 867	0
Skattekonto	99	40
Summa övriga fordringar	**1 966**	**40**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	31 813	49 907
Förutbetalda försäkringspremier	4 757	3 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 459	39 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 988	11 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 361	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**87 379**	**104 004**

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 175 095	2 104 663
Transaktionskonto	355 519	452 082
Summa kassa och bank	**2 532 614**	**2 558 746**

Dokument-ID 092221155557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	7 789 551	8 004 791
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−6 080 551	−215 240
Långfristig skuld vid årets slut	**1 709 000**	**7 789 551**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,32%	2023-08-25	1 855 000,00	0,00	0,00	1 855 000,00
SWEDBANK	3,23%	2025-11-25	1 515 500,00	0,00	20 000,00	1 495 500,00
SWEDBANK	3,15%	2025-11-28	1 179 292,00	0,00	157 240,00	1 022 052,00
SWEDBANK	1,60%	2026-05-25	1 709 999,00	0,00	20 000,00	1 689 999,00
SWEDBANK	1,33%	2026-11-25	1 745 000,00	0,00	18 000,00	1 727 000,00
Summa			**8 004 791,00**	**0,00**	**215 240,00**	**7 789 551,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi dessa 4 lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	33 740	30 767
Summa leverantörsskulder	**33 740**	**30 767**

Not 17 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	1 173
Summa skatteskulder	**0**	**1 173**

Not 18 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	471	24 311
Summa övriga skulder	**471**	**24 311**

Dokument-ID 092221155557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	9 574	0
Upplupna räntekostnader	5 363	9 592
Upplupna elkostnader	18 482	10 112
Upplupna styrelsearvoden	42 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 546	198 035
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**277 214**	**219 884**

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckningar	9 685 900	9 685 900

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutat den 14 januari 2026

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gun-Britt Holmkvist
Ordförande

Fredrik Mårtensson
Ledamot

Mariatta Silvonen
Ledamot

Emily Mineur
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Joakim Hagberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575675791 68 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekebyhus nr 1
Org.nr 743000-1979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekebyhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-08-31 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.

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 Ekebyhus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari	Joakim Hagberg
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

RBF Ekebyhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ekebyhus nr 1 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

Dokument-ID 09222115557567579168 Signerat EM, GH, FM, MS, JH, BM

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567579168

Dokument

Årsredovisning 24-25
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-01-19 14:30:36 CET (+0100) av Emily Mineur (EM)
Färdigställt 2026-01-21 16:08:45 CET (+0100)

Signerare

Emily Mineur (EM)
Riksbyggen
emily.mineur@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emily Maria Therése Mineur"
Signerade 2026-01-19 15:19:28 CET (+0100)

Gun-Britt Holmkvist (GH)
tupelo@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN-BRITT HOLMKVIST"
Signerade 2026-01-19 16:27:03 CET (+0100)

Fredrik Mårtensson (FM)
fredde_1987@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK MÅRTENSSON"
Signerade 2026-01-21 10:53:52 CET (+0100)

Mariatta Silvonen (MS)
msilvonen11@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIATTA SILVONEN"
Signerade 2026-01-19 17:08:51 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567579168

Joakim Hagberg (JH) joakim.hagberg@heidelberg.com	Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM) ben.heidari@fineasity.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM HAGBERG" Signerade 2026-01-21 11:17:47 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI" Signerade 2026-01-21 16:08:45 CET (+0100)

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