

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Filhuggaren 19
Org nr: 718000-0247



Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Filhuggaren 19, som är en privat Brf, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

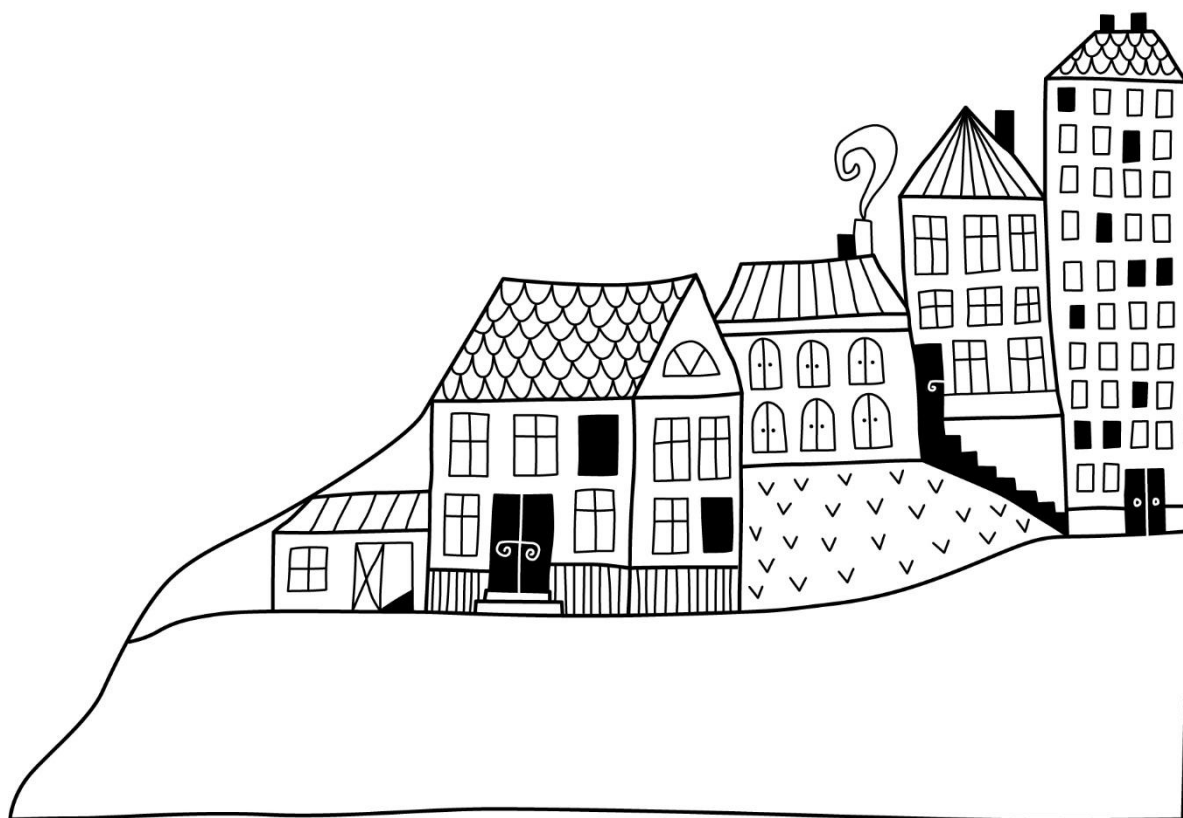
Det här året uppgick beloppet till 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Filhuggaren 19 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-06.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 306% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 43 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Filhuggaren 19 i Eskilstuna kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1960. Fastighetens adress är Drakensköldsgatan 2 och Östra Åsgatan 13 i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	13	6	25

Dessutom tillkommer

Garage

12

Total tomtarea 756 m²

Total bostadsarea 1 363 m²

Årets taxeringsvärde 18 547 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 220 tkr och planerat underhåll för 0 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 kostnadmässigt. 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 genomsnittlig underhållskostnad de närmsta 30 åren på 536 tkr per år (393 kr/m²). Av detta är 79 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 457 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	Avloppsstammar, vattenledningar
Elsystem	1999	
Digitala tv-boxar	2006	
Bredband (fiber)	2006	
Låssystem	2008	
Föreningslokalen	2016	
Tvättstuga	2016	2 nya torktumlare
Ventilation	2016	
Torkskåp	2021	
Tvättmaskin	2022	
Inventering värmesystem	2022	
Stamspolning	2022	
Portautomatik	2022	
Tak	2023	Underhållsåtgärder efter besiktning.
Underhållsspolning	2024	
Byte Batterier nödljus	2024	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2026	Renovering av balkonger samt inglasning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Lindh	Ordförande	2026
Hoang Do	Sekreterare	2026
Annika Dahlgren	Ledamot	2027
Ellinor Carlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annikki Tirkkonen	Suppleant	2026
Marie Andersson	Suppleant	2026
Nawaharan Kailayanathan	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adeline Olsson	2026
Joel Elfsberg	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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

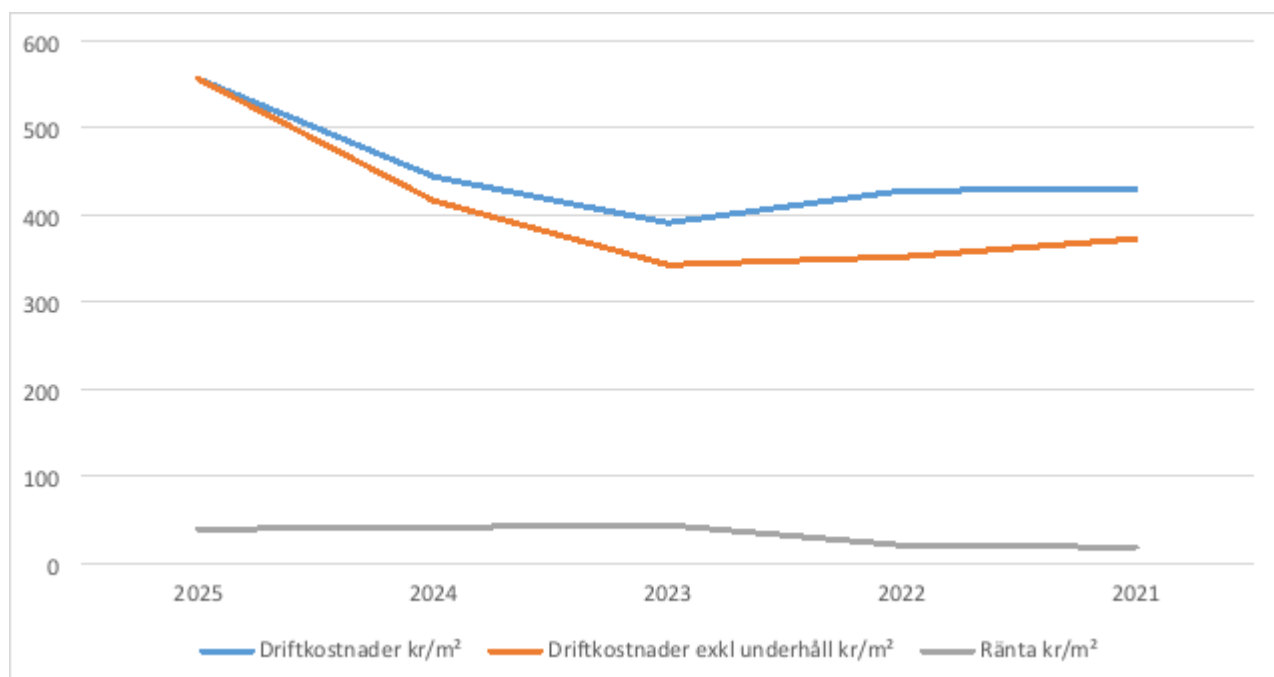
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 192	1 120	1 064	952	931
Resultat efter finansiella poster	67	134	154	68	94
Resultat exkl avskrivningar	109	205	224	138	164
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-72	205	43	-15	79
Årets kassaflöde	-6	184	215	79	136
Soliditet %	45	42	38	34	31
Likviditet % inkl oms	137	306	287	262	244
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	95	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	818	777	743	692	680
Driftkostnader kr/kvm	556	444	390	428	429
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	556	415	342	351	371
Energikostnad kr/kvm*	233	218	200	188	192
Underhållsfond kr/kvm	527	423	423	338	303
Reservering till underhållsfond kr/kvm **	133	-	133	112	62
Sparande kr/kvm*	80	179	213	178	179
Ränta kr/kvm	39	41	42	19	18
Skuldsättning kr/kvm*	802	843	883	924	974
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	802	843	883	924	974
Räntekänslighet %*	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4

* obligatoriska nyckeltal

**2023 års förslagna resultatdispositioner blev bokförda 2023 men skulle ha bokförts under 2024.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 822	576 664	228 311	133 916
Disposition enl. årsstämmobeslut			133 916	-133 916
Reservering underhållsfond		181 000	-181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 793	39 793	
Årets resultat				66 690
Vid årets slut	120 822	717 871	221 020	66 690

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	221 020
Årets resultat	66 690
Summa	287 710

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	53 000
Balanseras i ny räkning	234 710
Summa:	287 710

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	1 192 450	1 119 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	240
Summa		1 193 050	1 120 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-757 827	-604 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 303	-207 780
Personalkostnader	Not 6	-43 445	-65 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-42 722	-70 624
Summa rörelsekostnader		-1 083 297	-948 961
Rörelseresultat		109 753	171 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 505	19 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-53 568	-56 168
Summa finansiella poster		-43 063	-37 134
Resultat efter finansiella poster		66 690	133 916
Årets resultat		66 690	133 916



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 293 468	1 336 191
Summa materiella anläggningstillgångar		1 293 468	1 336 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		1 318 468	1 361 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 722	60
Övriga fordringar	Not 13	10 520	10 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 221	84 539
Summa kortfristiga fordringar		115 463	94 956
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 074 732	1 081 193
Summa kassa och bank		1 074 732	1 081 193
Summa omsättningstillgångar		1 190 195	1 176 149
Summa tillgångar		2 508 663	2 537 340



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 822	120 822
Fond för yttre underhåll		717 871	576 664
Summa bundet eget kapital		838 693	697 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		221 020	228 311
Årets resultat		66 690	133 916
Summa fritt eget kapital		287 710	362 227
Summa eget kapital		1 126 403	1 059 713
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	514 488	1 092 664
Summa långfristiga skulder		514 488	1 092 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	578 176	55 724
Leverantörsskulder	Not 17	91 322	136 724
Skatteskulder	Not 18	6 935	3 361
Övriga skulder	Not 19	22 954	11 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	168 385	177 981
Summa kortfristiga skulder		867 772	384 963
Summa eget kapital och skulder		2 508 663	2 537 340



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	109 753	171 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	42 722	70 624
	152 475	241 674
Erhållen ränta	268	19 034
Erlagd ränta	-53 590	-56 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 153	204 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 270	-6 131
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-39 620	41 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 263	239 658
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-55 724	-55 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 724	-55 724
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 461	183 934
Likvida medel vid årets början	1 081 193	897 259
Likvida medel vid årets slut	1 074 732	1 081 193



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. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret 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.

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 & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	26
Stamledning VA	Linjär	55
Fasad	Linjär	34
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
El Stammar	Linjär	50
Balkong	Linjär	50
Ventilation, självdrag	Linjär	100
Entrépartier	Linjär	30
Dörrar	Linjär	20
Tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 084 657	1 028 919
Hyrer, lokaler	5 112	5 112
Hyrer, garage	50 400	47 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 142	-3 312
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 450	-2 310
Kabel-tv-avgifter	30 000	30 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, gästlägenhet	27 877	13 845
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	1 192 450	1 119 771

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgifter	600	240
Summa övriga rörelseintäkter	600	240

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-39 793
Reparationer	-220 371	-34 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 160	-40 750
Försäkringspremier	-37 136	-33 157
Kabel- och digital-TV	-42 485	-38 710
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Obligatoriska besiktningar	-4 674	-16 669
Förbrukningsinventarier	-9 412	-20 429
Vatten	-75 445	-76 468
Fastighetsel	-21 493	-22 178
Uppvärmning	-220 229	-197 993
Sophantering och återvinning	-37 822	-39 827
Förvaltningsarvode drift	-44 200	-44 479
Summa driftskostnader	-757 827	-604 804

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 833	-169 760
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-19 754	-9 878
Kreditupplysningar	-425	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 949	-6 017
Representation	-739	-348
Medlems- och föreningsavgifter	-2 500	-2 500
Bankkostnader	-3 362	-2 945
Övriga externa kostnader	-991	-82
Summa övriga externa kostnader	-239 303	-207 780

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 760	0
Styrelsearvoden	-1 500	-49 550
Sammanträdesarvoden	-28 000	0
Sociala kostnader	-9 185	-16 203
Summa personalkostnader	-43 445	-65 753

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-42 722	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-70 624
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-42 722	-70 624

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 237	18 799
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	0
Övriga ränteintäkter	125	235
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 505	19 034

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 492	-56 072
Övriga räntekostnader	-76	-96
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 568	-56 168

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 434 900	3 434 900
Mark	150 000	150 000
	3 584 900	3 584 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 584 900	3 584 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 248 710	-2 178 085
	-2 248 710	-2 178 085
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-42 722	-70 624
	-42 722	-70 624
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 291 432	-2 248 709
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 293 468	1 336 191
Varav		
Byggnader	1 143 468	1 186 191
Mark	150 000	150 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 547 000	16 400 000
Totalt taxeringsvärde	18 547 000	16 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 606 000</i>	<i>11 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 941 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Garantikapitalinnehav i Intresseföreningen Riksbyggen	25 000	25 000
Summa andra långfristiga fordringar	25 000	25 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 722	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 722	60

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 520	10 357
Summa övriga fordringar	10 520	10 357

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 237	0
Förutbetalda försäkringspremier	39 568	37 136
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 845	44 161
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 571	3 242
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 221	84 539

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	12 486	3 031
Bankmedel	629 524	629 524
Företagskonto	1 200	0
Transaktionskonto	431 522	448 638
Summa kassa och bank	1 074 732	1 081 193

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 092 664	1 148 388
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 724	-55 724
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-522 452	0
Långfristig skuld vid årets slut	514 488	1 092 664

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,90%	2026-09-25	531 012,00	0,00	4 280,00	526 732,00
SPARBANKEN	4,61%	2028-09-25	617 376,00	0,00	51 444,00	565 932,00
Summa			1 148 388,00	0,00	55 724,00	1 092 664,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 724 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i Sparbanken om 526 732 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	47 845	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	43 477	136 724
Summa leverantörsskulder	91 322	136 724

Not 18 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 935	3 361
Summa skatteskulder	6 935	3 361

Not 19 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	330
Skuld sociala avgifter och skatter	22 954	10 843
Summa övriga skulder	22 954	11 173

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 441	18 003
Upplupna räntekostnader	432	454
Upplupna elkostnader	1 845	1 986
Upplupna vattenavgifter	6 621	6 482
Upplupna värmekostnader	23 464	22 874
Upplupna kostnader för renhållning	3 045	3 373
Upplupna styrelsearvoden	20 500	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 537	67 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 385	177 982

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 700 000	2 700 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har underhåll av balkongerna påbörjats. Nya lån har upptagits i samband med underhållet, beräknad total låneupptagning under 2026 är ca 6 650 tkr.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-25

Eskilstuna, årsredovisningen undertecknas enligt våra elektroniska signeringar

Markus Lindh

Hoang Do

Ellinor Carlsson

Annika Dahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter
Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579060550

Dokument

219701 Årsredovisning slutlig Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-05-26 08:28:20 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2026-05-28 13:25:55 CEST (+0200)	219701 Bilagor 2025.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)
---	--

Signerare

Ellinor Carlsson (EC) ellinor.carlsson@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLINOR CARLSSON" Signerade 2026-05-26 08:32:20 CEST (+0200)	Markus Lindh (ML) markus.lindh@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS LINDH" Signerade 2026-05-27 17:14:07 CEST (+0200)
Annika Dahlgren (AD) annika.km.dahlgren@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA DAHLGREN" Signerade 2026-05-27 17:32:21 CEST (+0200)	Hoang Do (HD) htdokth@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HOANG THAI DO" Signerade 2026-05-26 10:14:52 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579060550

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENICE NYSTRÖM"
Signerade 2026-05-28 13:25:55 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://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Filhuggaren 19

Org.nr 718000-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Filhuggaren 19 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, -, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-16 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Bostadsrättsförening Filhuggaren 19 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 13:24

SENT BY OWNER:

Denice Nyström • 28.05.2026 11:45

DOCUMENT ID:

BykJk5refg

ENVELOPE ID:

Sy0RAYrIMI-BykJk5refg

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsförening Filhuggaren 19 250101-25123

1.pdf

3 pages

SHA-512:

2f0bacbf367b30cc7e6894a6a6b9b5f84be55f2eb2de8

0229c4e85989dd3db4a68805790cc883b2905d015a68c

bde9cdc27e29639a56280a3a8b7ae637e9f9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENICE NYSTRÖM	 Signed	28.05.2026 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	28.05.2026 13:23	Low	IP: 20.91.241.170

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



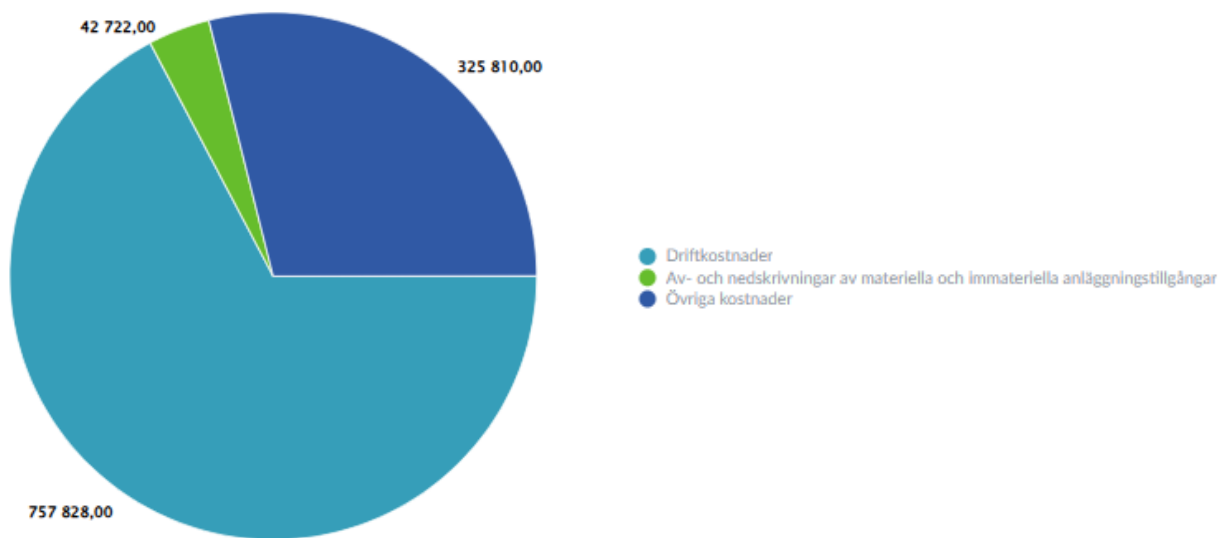
eIDAS
standard



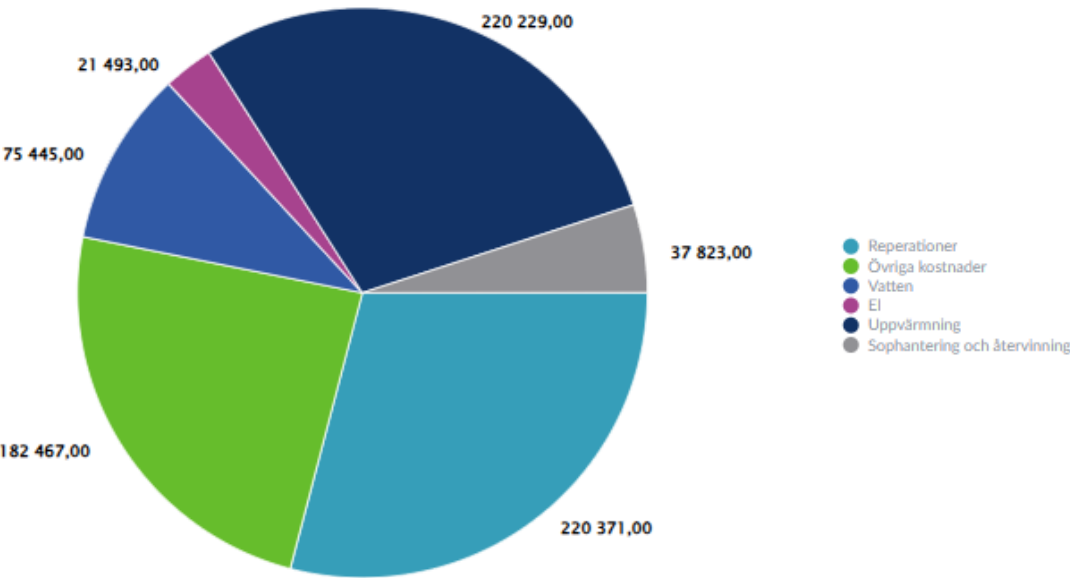
PADES
sealed

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	757 828	604 805
Övriga externa kostnader	239 303	207 780
Personalkostnader	43 445	65 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	42 722	70 624
Finansiella poster	43 063	37 134
Summa kostnader	1 126 360	986 096



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen BRF Filhuggaren 19

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Filhuggaren 19 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

