

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Häsängen
Org nr: 776400-0241



Handwritten signature

Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Häsängen är medlem 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Häsängen har
härmed upprättat 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-24.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga kommun.

Årets resultat är lägre än föregående pga. högre underhållskostnader.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 121 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grimman 17 i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Selkroksvägen 77 samt Häsängsvägen 35 och 37 i Karlskoga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	6	8	16

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	El-laddplatser
3	10	7	2

Total tomtarea	1 386 m ²
Total bostadsarea	956 m ²
Total lokalarea	154 m ²

Årets taxeringsvärde	6 192 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 080 000 kr

Riksbyggens kontor i Karlskoga har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland.
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	Löptid
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	20251231
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	20251231
Riksbyggen	Felanmälan	20251231
Karlskoga Energi & Miljö	Fjärrvärme, VA och renhållning	Löpande
AB Sappa	Kabel-tv	Löpande
Fortum	Elleverans	20271201
Bravida	Teknisk service	Löpande

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 20 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på ca 2,3 mkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 193 tkr (173,87 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadputsning	1979	Kostnad av 352 tkr.
Dörrar	1986	Byte av dörrar till en kostnad av 70 tkr.
Fönsterbyte	1990	Kostnad av 433 tkr.
Balkongrenovering	2004	Kostnad av 380 tkr.
Stambyte	2005-2006	Kostnad av 2 439 tkr.
Lägenhetsdörrar	2008	Kostnad av 184 tkr.
Värmeväxlare	2011	Kostnad av 214 tkr.
Lokaler	2014	Renovering av lokaler för 23 tkr.
Stadsnät	2014	Inst. och ansl. till stadsnätet för 43 tkr.
Huskropp utvändigt	2014	Kostnad av 17 tkr.
Fasadbelysning	2014	Kostnad av 22 tkr.
Dränering	2015-2016	Kostnad av 1 654 tkr.
Installationer, värme	2017	Kostnad av 8 tkr.
Markytor	2017	Kostnad av 28 tkr.
Garage och p-platser	2017	Kostnad av 100 tkr.
Byggnader utvändigt	2018	Kostnad av 16 tkr.
Belysning	2019	Byte av ljuskällor i ute- och källararmaturer för 33 719 kr
Fasad, husgrund och fönster	2019	Tvättning och målning av fasad, husgrund och fönster för 281 445 kr
Tak	2020	Underhåll av tak för 32 825 kr
P-platser	2020	Installation av elstolpe vid p-plats för 28 632 kr
Gemensamma utrymmen	2021	Målning av trapp/källargång vid 35:an och 77:an för 17 925 kr
P-Platser	2022	Underhåll av p-platsytor för 8 718 kr
Installationer	2023	Installationer av Solceller och IMD för 221 474 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Iordningsställande av plats för renhållningsstationer	20 750 kr
Montering kabel mellan hus, Solcellerna	46 250 kr

Efter senaste stämman 2025-04-24 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Sandberg	Ordförande	2026
Lena Bergman	Sekreterare	2026
Thomas Värn	Ledamot	2027
Urban Hernstigen	Ledamot	2027
Gustav Ydenius	Ledamot	2026
Ingela Elvén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Pettersson	Suppleant	2026
Rolf Jansson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Pettersson	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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 936 kr/m²/år. (Exklusive elförbrukning)

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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 12 758 kWh fastighetsel. Det är en minskning sedan föregående år med 2 222 kWh el.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 050	999	896	873	873
Resultat efter finansiella poster*	29	108	-36	139	12
Balansomslutning	2 668	2 719	3 101	2 474	2 498
Soliditet %*	-57	-57	-54	-66	-71
Likviditet %	113	195	155	167	143
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	85	74	75	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 026	974	865	842	841
Driftkostnader kr/kvm	609	568	769	555	529
Energikostnad kr/kvm*	330	319	264	245	245

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande kr/kvm*	223	183	255	221	111
Ränta kr/kvm	98	93	70	69	69
Skuldsättning kr/kvm*	3 495	3 712	3 923	3 557	3 708
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 058	4 309	4 554	4 130	4 306
Räntekänslighet %*	4,0	4,4	5,3	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till obligatoriska 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	26 155	1 266 381	-2 977 077	108 372
Disposition enl. årsstämmobeslut			108 372	-108 372
Reservering underhållsfond		193 000	-193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 000	67 000	
Årets resultat				29 012
Vid årets slut	26 155	1 392 381	-2 994 705	29 012

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 868 705
Årets resultat	29 012
Årets fondreservering enligt stadgarna	-193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 000
Summa	-2 965 693

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 965 693**

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	1 050 145	998 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 628	99 907
Summa rörelseintäkter		1 054 773	1 098 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-675 567	-630 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 139	-104 712
Personalkostnader	Not 6	-60 243	-57 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 791	-94 360
Summa rörelsekostnader		-919 740	-887 475
Rörelseresultat		135 033	211 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 624	127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-107 645	-103 163
Summa finansiella poster		-106 021	-103 036
Resultat efter finansiella poster		29 012	108 372
Årets resultat		29 012	108 372

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 050 902	2 130 826
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 955	15 823
Summa materiella anläggningstillgångar		2 054 857	2 146 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		2 078 858	2 170 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-200	-200
Övriga fordringar	Not 14	16 042	8 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 141	63 111
Summa kortfristiga fordringar		81 983	71 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	507 547	477 184
Summa kassa och bank		507 547	477 184
Summa omsättningstillgångar		589 529	548 269
Summa tillgångar		2 668 387	2 718 918

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 155	26 155
Reservfond		13 700	13 700
Fond för yttre underhåll		1 392 381	1 266 381
Summa bundet eget kapital		1 432 236	1 306 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 994 705	-2 977 077
Årets resultat		29 012	108 372
Summa fritt eget kapital		-2 965 693	-2 868 705
Summa eget kapital		-1 533 457	-1 562 469
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 396 709	3 999 733
Summa långfristiga skulder		2 396 709	3 999 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 483 124	120 092
Leverantörsskulder	Not 18	71 240	6 920
Skatteskulder	Not 19	235	3 385
Övriga skulder	Not 20	45 867	26 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	204 669	124 259
Summa kortfristiga skulder		1 805 135	281 655
Summa eget kapital och skulder		2 668 387	2 718 918

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	135 033	211 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 791	94 360
	226 824	305 768
Erhållen ränta	1 624	127
Erlagd ränta	-108 406	-101 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 042	204 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-10 897	-6 662
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	161 209	-257 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 354	-59 984
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-239 992	-234 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 992	-234 270
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	30 362	-294 254
Likvida medel vid årets början	477 184	771 438
Likvida medel vid årets slut	507 547	477 184
Kassa och Bank BR	507 547	477 184



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80 år
Standardförbättringar	Linjär	20-50 år
Inventariere	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	894 744	860 228
Hyror, lokaler	29 572	28 008
Hyror, garage	27 720	27 720
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-1 200
Elavgifter	86 411	71 015
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
Summa nettoomsättning	1 050 145	998 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 628	99 907
Summa övriga rörelseintäkter	4 628	99 907



Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-67 000	0
Reparationer	-19 921	-8 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 354	-19 962
Försäkringspremier	-25 762	-23 013
Kabel- och digital-TV	-24 208	-23 489
Pcb/Radonsanering	-10 693	0
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Obligatoriska besiktningar	0	-49 781
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 056	-5 953
Snö- och halkbekämpning	-22 199	-54 346
Förbrukningsinventarier/material	-3 362	-2 697
Fordons- och maskinkostnader	-7 214	-5 651
Vatten	-51 519	-44 308
Fastighetsel	-81 737	-82 588
Uppvärmning	-232 674	-227 162
Sophantering och återvinning	-13 892	-14 254
Förvaltningsarvode drift	-73 476	-69 044
Summa driftskostnader	-675 567	-630 656
Not 5 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-57 710	-72 651
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-15 625
Möteskostnader	-5 775	-7 663
Kreditupplysningar/Inkasso	-156	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	0
Representation/Gåvor	-1 585	0
Kontorsmateriel/trycksaker	-2 832	-3 432
Medlems- och föreningsavgifter/Intresseföreningen	-1 536	-1 536
Bankkostnader	-3 187	-3 006
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-92 139	-104 712
Not 6 Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 300	-21 401
Sammanträdesarvoden	0	-11 196
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 944	-16 822
Sociala kostnader	-12 999	-8 327
Summa personalkostnader	-60 243	-57 746
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar Standardförbättringar	-79 924	-82 493
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 867	-11 867
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-91 791	-94 360
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	0
Skattefria ränteintäkter	1 572	127
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 624	127

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-107 598	-103 163
Räntekostnader till kreditinstitut	-47	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-107 645	-103 163

Not 10 Byggnader och mark Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	501 690	501 690
Mark	149 095	149 095
Standardförbättringar	4 069 900	4 069 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 720 685	4 720 685
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-501 690	-501 690
Standardförbättringar	-2 088 169	-2 005 676
	-2 589 859	-2 507 366
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning Standardförbättringar	-79 924	-85 493
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 669 783	-2 592 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 050 902	2 130 826
Varav		
Mark	149 095	149 095
Standardförbättringar	1 901 807	1 981 731
Taxeringsvärden		
Bostäder	5 938 000	5 834 000
Lokaler	254 000	246 000
Totalt taxeringsvärde	6 192 000	6 080 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 587 000</i>	<i>4 733 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 605 000</i>	<i>1 347 000</i>

Not 11 Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	59 337	59 337
Inventarier och verktyg	127 046	127 046
Installationer	34 600	34 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 983	220 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-43 514	-31 646
Inventarier och verktyg	-127 046	-127 046
Installationer	-34 600	-34 600
	-205 160	-193 292
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 867	-11 867
	-11 867	-11 867
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-55 381	-43 514
Inventarier och verktyg	-127 046	-127 046
Installationer	-34 600	-34 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-217 027	-205 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 956	15 823
Varav		
Maskiner och inventarier	3 956	15 823

Not 12 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-200	-200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-200	-200

Not 14 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 042	8 174
Summa övriga fordringar	16 042	8 174

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 444	25 762
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 590	29 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 107	6 052
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 976
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 141	63 111

Not 16 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	507 547	477 184
Summa kassa och bank	507 547	477 184

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	3 879 833	4 119 825
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 483 124	-120 092
Långfristig skuld vid årets slut	2 396 709	3 999 733

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-01-30	684 600,00	46 000,00	638 600,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2026-06-30	170 632,00	65 620,00	105 012,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2026-10-30	655 740,00	22 000,00	633 740,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2027-01-30	718 779,00	12 500,00	706 279,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2027-06-30	233 740,00	40 000,00	193 740,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2027-10-30	702 134,00	15 000,00	687 134,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2028-04-30	76 314,00	13 872,00	62 442,00
STADSHYPOTEK	4,89%	2028-10-30	292 886,00	10 000,00	282 886,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2028-12-30	585 000,00	15 000,00	570 000,00
Summa			4 119 825,00	239 992,00	3 879 833,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 483 124 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 396 709 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	71 240	6 920
Summa leverantörsskulder	71 240	6 920

Not 19 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	235	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	3 385
Summa skatteskulder	235	3 385

Not 20 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	36 271	0
Skuld för moms	9 596	8 087
Skuld sociala avgifter och skatter	0	18 912
Summa övriga skulder	45 867	26 999

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 999	0
Upplupna räntekostnader	14 432	15 193
Upplupna elkostnader	8 272	10 553
Upplupna vattenavgifter	4 750	4 162
Upplupna värmekostnader	26 422	27 282
Upplupna kostnader för renhållning	926	1 617
Upplupna styrelsearvoden	47 244	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 600	65 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 669	124 259

Not 22 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

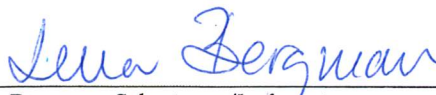
Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas den 13 / 4 2026

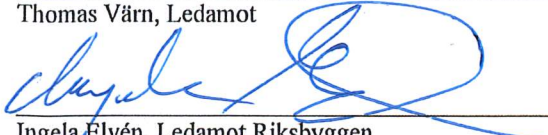

Ingela Sandberg, Ordförande/Ledamot


Urban Hernstigen, Ledamot


Gustav Ydenius, Ledamot

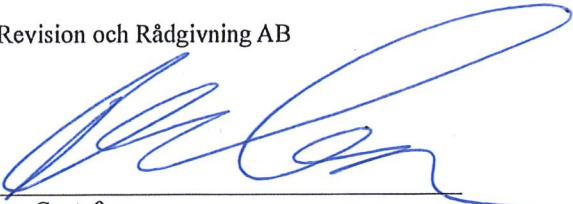

Lena Bergman, Sekreterare/Ledamot


Thomas Värn, Ledamot


Ingela Elvén, Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2026

Azets Revision och Rådgivning AB


Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Häsängen, org.nr 776400-0241.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Häsängen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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. Risker 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, förfälskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Häsängen för år 2025 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 avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

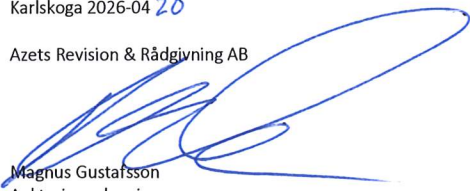
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Karlskoga 2026-04 20

Azets Revision & Rådgivning AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	675 567	630 656
Övriga externa kostnader	92 139	104 712
Personalkostnader	60 243	57 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	91 791	94 360
Finansiella poster	106 021	103 036
Summa kostnader	1 025 761	990 511

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Utemiljö grund	16 048	15 177
Pcb/radon	10 693	0
Rabatt/återbäring från RB	-500	-200
Obligatoriska besiktningkostnader	0	39 681
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	10 100
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 056	5 953
Snö- och halkbekämpning	22 199	54 346
Rep lokaler utg för köpta tj	0	2 462
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	17 660	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1 882	2 561
Rep install utg för köpta tj Låssystem	380	2 245
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1 341
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 750	0
UH installationer utg för köpta tj El	46 250	0
Fastighetsel	81 737	82 588
Uppvärmning	232 674	227 162
Vatten	51 519	44 308
Avfallshantering	13 892	14 254
Fastighetsförsäkring	25 762	23 013
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	24 208	23 489
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	27 732	26 216
Extradebiteringar teknisk förvaltning	7 905	6 953
Dös-arvoden, drift	21 791	20 698
Fastighetsskatt	20 354	19 962
Förbrukningsmaterial	3 362	2 697
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	7 214	5 651
Summa driftkostnader	675 567	630 656

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	956 kr/kvm	956 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	29	27
Avfallshantering	15	15
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	25
Dös-arvoden, drift	23	22
Extradebiteringar teknisk förvaltning	8	7
Fastighetsel	85	86
Fastighetsförsäkring	27	24
Fastighetsskatt	21	21
Förbrukningsmaterial	4	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11
Obligatoriska besiktningkostnader	0	42
Pcb/radon	11	0

Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	18	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	3
Rep lokaler utg för köpta tj	0	3
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	8	6
Snö- och halkbekämpning	23	57
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22	0
UH installationer utg för köpta tj El	48	0
Uppvärmning	243	238
Utemiljö grund	17	16
Vatten	54	46
Övriga utgifter för köpta tjänster	23	6
Summa driftkostnader	706,66	659,68

Riksbyggen Bostadsrättsförening Häsängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Häsängen 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

