

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norra Hammarötassen
Org nr: 769636-8963



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Norra
Hammarötassen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-11.
Ekonomisk plan registrerades 2022-05-04.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år p.g.a lägre kostnader för räntor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 108% till 65%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 081 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hammarö Hammar 1:62 i Hammarö kommun. På fastigheten uppfördes 10 st flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter, 10 st förrådsbyggnader samt 40 st carport. Föreningens fastighetsadress är Annebergsvägen 1 – 37, Hammarö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	28

Total bostadarea är 3 268 kvm.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Hammarö Hammar GA: 11 (GA: 11) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönområden/naturmark, miljöhus, uppställningsplats för sopbil samt gemensamhetslokal med parkering. I gemensamhetsanläggningen GA:11 ingår 2st fastigheter Hammar 1 :62 och Hammar 2:5. För anläggningen upplåts utrymme inom del av Hammar 1 :62 samt inom Hammar s:6 i sin helhet. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet. Med anledning av att byggnation av området sker etappvis beslutades om två olika andelstalsserier; dels för utförande dels för drift. Så snart området är helt färdigutbyggt ska andelstalen korrigeras så att andelstal för utförande och drift blir samma för de deltagande fastigheterna. Föreningens del av driftskostnaderna är för närvarande 40 andel av 41 andelar, för att efter erforderlig justering ändras till 40 andelar av totalt 72 andelar

Marksamfälligheten Hammarö Hammar S:6 har inrättats för grönområde/naturmark.
Föreningens ägande i Hammar S:6 är 40 av totalt 72 ägarandelar.

Riksbyggen 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.

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 13 tkr och planerat underhåll för 0 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 886 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 271 kr/år/m².

Underhållsplanen är antagen av styrelsen och visar en rekommenderad avsättning per år på 400 tkr, vilket är den avsättning som gjorts för räkenskapsåret.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Karlsson	Ordförande	2027
Ann-Mari Brunzell	Sekreterare	2026
Hans Creutzer	Vice ordförande	2027
Magnus Andersson	Ledamot	2026
Victor Andersson	Ledamot	2027
Madeleine Zetterberg-Karlén	Ledamot Riksbyggen	

Linda Rubin var vald ledamot men har ersatts av vald suppleant Magnus Andersson.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Stenelind	Suppleant	2027
Lena Dahlström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2026
Caroline Silvé	Föreningsrevisor	2026
Sandra Wivhammar	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Falk	Sammanställande	2026
Anna Hyensjö		2026
Amanda Yman		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.

Upplysning om förlust

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust. Detta främst pga. höga avskrivningar samt stor kostnad för räntor. Styrelsen är medveten om detta och har tagit fram en långsiktig budget som är ekonomiskt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2%.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 132 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 939	3 527	1 823	0	0
Resultat efter finansiella poster*	-1 095	-1 127	-333	3	-8
Balansomslutning	134 312	135 487	136 974	199 552	1 594
Soliditet %*	65	65	65	6	100
Likviditet %	65	108	101	96	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	70	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 132	1 029	515	-	-
Energikostnad kr/kvm*	302	253	188	-	-
Sparande kr/kvm*	-5	-14	157	-	-
Ränta kr/kvm	572	596	221	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	14 331	14 428	14 525	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 331	14 428	14 525	-	-
Räntekänslighet %*	12,4	14,0	28,2	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 220 000	457 400	-795 017	-1 126 990
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 126 990	1 126 990
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 095 460
Vid årets slut	89 220 000	857 400	-2 322 007	-1 095 460

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 922 007
Årets resultat	-1 095 460
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Summa	-3 417 467

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 417 467**

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	3 939 381	3 527 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 055	20 415
Summa rörelseintäkter		4 110 436	3 547 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 763 785	-1 302 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 293	-342 978
Personalkostnader	Not 6	-78 908	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 080 951	-1 080 951
Summa rörelsekostnader		-3 337 937	-2 726 585
Rörelseresultat		772 499	821 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 868 028	-1 948 249
Summa finansiella poster		-1 867 959	-1 948 157
Resultat efter finansiella poster		-1 095 460	-1 126 990
Årets resultat		-1 095 460	-1 126 990

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	133 757 354	134 838 304
Summa materiella anläggningstillgångar		133 757 354	134 838 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		133 777 354	134 858 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	25	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 759	137 336
Summa kortfristiga fordringar		144 784	137 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	390 080	491 193
Summa kassa och bank		390 080	491 193
Summa omsättningstillgångar		534 865	628 528
Summa tillgångar		134 312 218	135 486 833

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 220 000	89 220 000
Fond för yttre underhåll		857 400	457 400
Summa bundet eget kapital		90 077 400	89 677 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 322 007	-795 017
Årets resultat		-1 095 460	-1 126 990
Summa fritt eget kapital		-3 417 467	-1 922 007
Summa eget kapital		86 659 933	87 755 393
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 024 421	31 300 785
Summa långfristiga skulder		31 024 421	31 300 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 808 392	15 489 000
Leverantörsskulder	Not 16	228 524	50 917
Övriga skulder	Not 17	-4 300	-6 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	595 248	537 352
Summa kortfristiga skulder		16 627 864	16 430 655
Summa eget kapital och skulder		134 312 218	135 486 833

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	772 499	821 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 080 951	1 080 951
	1 853 450	1 902 118
Erhållen ränta	69	92
Erlagd ränta	-1 884 548	-1 949 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 029	-47 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 449	222 606
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	254 338	-41 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 860	133 521
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-316 972	-316 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 972	-316 972
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-101 112	-183 451
Likvida medel vid årets början	491 193	674 644
Likvida medel vid årets slut	390 080	491 193
Kassa och Bank BR	390 080	491 193

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

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.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark 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	3 319 440	2 965 731
Hyror, p-platser	144 000	144 000
Hyror, övriga	7 700	13 500
Vattenavgifter	221 894	188 325
Elavgifter	232 243	207 600
Övriga ersättningar	14 097	8 190
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-9
Summa nettoomsättning	3 939 381	3 527 337

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ersättning från Riksbyggen avseende fastighetsskatt under byggtiden	162 612	0
Övriga rörelseintäkter	8 443	20 415
Summa övriga rörelseintäkter	171 055	20 415

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-12 550	-74 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 320	0
Försäkringspremier	-56 590	-50 530
Kabel- och digital-TV	0	-17 452
Återbäring från Riksbyggen	1 700	400
Serviceavtal	-8 272	-37 425
Obligatoriska besiktningar	-19 640	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-282 081	0
Snö- och halkbekämpning	-73 332	-73 085
Drift och förbrukning, övrigt	0	-345
Förbrukningsinventarier	-3 808	-20 992
Fordons- och maskinkostnader	-49	0
Vatten	-295 439	-243 745
Fastighetsel	-368 767	-313 394
Uppvärmning	-322 248	-270 083
Sophantering och återvinning	-107 385	-96 212
Förvaltningsarvode drift	-59 002	-104 893
Summa driftskostnader	-1 763 785	-1 302 656

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-322 650	-306 558
IT-kostnader	-18 375	-5 413
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-8 825
Övriga förvaltningskostnader	-15 052	-6 860
Kreditupplysningar	-1 935	-120
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 213	-8 189
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-3 840
Konsultarvoden	-10 920	0
Bankkostnader	-3 283	-3 174
Övriga externa kostnader	-399	0
Summa övriga externa kostnader	-414 293	-342 978

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-27 150	0
Sammanträdesarvoden	-30 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 430	0
Sociala kostnader	-16 328	0
Summa personalkostnader	-78 908	0

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 080 951	-1 080 951
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 080 951	-1 080 951

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	92
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69	92

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 861 758	-1 948 249
Övriga räntekostnader	-6 270	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 868 028	-1 948 249

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	129 766 000	129 766 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	136 766 000	136 766 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 766 000	136 766 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 927 696	-846 745
	-1 927 696	-846 745

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 080 951	-1 080 951
	-1 080 951	-1 080 951

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	133 757 353	134 838 304
Varav		

Byggnader	126 757 353	127 838 304
Mark	7 000 000	7 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	55 400 000	39 080 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	55 400 000	39 080 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 000 000</i>	<i>34 080 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>5 000 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
40 Garantikapitalbevis a 500 kr st i Intresseföreningen	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25	0
Summa övriga fordringar	25	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 281	56 590
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 361	79 725
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 021	1 021
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 097	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 759	137 336

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	390 080	491 193
Summa kassa och bank	390 080	491 193

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	46 832 813	47 149 785
Del av långfristig skuld som omsätts under kommande verksamhetsår	-15 491 420	-15 849 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-316 972	-316 972
Långfristig skuld vid årets slut	31 024 421	30 983 813

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	4,08%	2026-08-19	15 649 900,00	0,00	158 480,00	15 491 420,00
SPARBANKEN	2,97%	2027-08-19	15 849 000,00	0,00	0,00	15 849 000,00
SPARBANKEN	3,99%	2028-08-30	15 650 885,00	0,00	158 492,00	15 492 393,00
Summa			47 149 785,00	0,00	316 972,00	46 832 813,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande verksamhetsår kommer föreningen att amortera 316 972 kr, varför den delen ses som en kortfristig skuld. Under året kommer 15 491 420 kr av föreningens långfristiga skuld att omförhandlas, varför även den delen av lånet ses som kortfristig skuld. Med denna amorteringstakt kommer föreningens skuld vara 45 247 953 kr om 5 år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	228 524	33 447
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	17 470
Summa leverantörsskulder	228 524	50 917

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-4 300	-6 614
Summa övriga skulder	-4 300	-6 614

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	145 257	161 777
Upplupna elkostnader	38 960	37 752
Upplupna värmekostnader	38 051	33 417
Upplupna kostnader för renhållning	26 545	25 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 328	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 603	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 506	279 194
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595 248	537 352

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 576 000	47 576 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart enligt tid och datum för digital signering.

Annette Karlsson

Ann-Mari Brunzell

Hans Creutzer

Victor Andersson

Magnus Andersson

Madeleine Zetterberg-Karlén, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Caroline Silván
Förtroendevald revisor

Norra Hammarötassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Norra Hammarötassen 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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572976661

Dokument

Årsredovisning RBF Norra Hammarötassen 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-18 10:50:49 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2026-03-26 13:32:25 CET (+0100)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Annette Karlsson (AK)
RBF Norra Hammarötassen
annette_karlsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNETTE KARLSSON"
Signerade 2026-03-19 21:34:37 CET (+0100)

Ann-Mari Brunzell (AB)
RBF Norra Hammarötassen
annmaribrunzell.amb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARI BRUNZELL"
Signerade 2026-03-18 11:13:45 CET (+0100)

Madeleine Zetterberg-Karlén (MZ)
Riksbyggen
madeleine.zetterberg-karlen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE ZETTERBERG KARLÉN"
Signerade 2026-03-18 12:56:08 CET (+0100)

Caroline Silvén (CS)
RBF Norra Hammarötassen
c_silven@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE HANNA CHRISTINA SILVÉN"
Signerade 2026-03-26 13:32:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572976661

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-03-26 10:43:40 CET (+0100)

Hans Creutzer (HC)
RBF Norra Hammarötassen
hans.creutzer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lennart Creutzer"
Signerade 2026-03-18 10:52:22 CET (+0100)

Magnus Andersson (MA)
RBF Norra Hammarötassen
mange6505@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ANDERSSON"
Signerade 2026-03-18 12:48:29 CET (+0100)

Victor Andersson (VA)
RBF Norra Hammarötassen
victorandersson0707@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR ANDERSSON"
Signerade 2026-03-26 09:07:03 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Hammarötassen, org. nr 769636–8963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Hammarötassen 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på 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 identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Norra Hammarötassen för år 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hammarö dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Caroline Silvéen
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572977195

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Norra Hammarötassen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-18 10:53:27 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2026-03-26 10:46:18 CET (+0100)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Caroline Silvén (CS)
RBF Norra Hammarötassen
c_silven@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE HANNA CHRISTINA SILVÉN"
Signerade 2026-03-21 07:37:06 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-03-26 10:46:18 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>

