

Årsredovisning

Riksbyggen Brf Järven i
Karlstad
Org nr: 773200-1693

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Järven i
Karlstad 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 Karlstad Kommun.

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 1937-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-31.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 163 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järven 27 i Karlstad Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 17 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1938. Fastigheternas adress är Herrhagsgatan 17 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. I föreningens försäkring ingår även styrelseansvar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4

Total bostadsarea 957 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är sedan 2025-12-18 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 78 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 kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har en underhållskostnad vad gäller planerat underhåll, som under de kommande 50 åren uppgår till 17 718 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 354 tkr (433 kr/m²).

Rekommenderad avsättning per år enligt underhållsplanen är 74 tkr (90 kr/m²). Vilket är den avsättning som gjorts för detta verksamhetsår.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning av fasad	2019
Trapphusrenovering samt byte av belysning	2020–21
Takbyte	2022
Relining av delar av rörledningen på Herrhagsgatan 17	2023
Ombyggnad av övernattningsrum till uthyrningslokal	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Löden	Ordförande	2026
Marcus Reineling	Ledamot	2026
Helena Lundqvist	Ledamot	2026
Eva Heistola	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Magnusson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå ur HSB och istället bli medlemmar hos Riksbyggen. Föreningen har bytt namn från HSB bostadsrättsförening Järven i Karlstad till Riksbyggen Bostadsrättsförening Järven i Karlstad.

Under kommande år ska relining genomföras på resterande del av föreningens byggnad. Styrelsen har tagit in offerter på detta och kommer ta beslut under våren 2026.

Föreningen har skrivit upp fastighetens markvärde med 4,5 Mkr. Uppskrivningen har skett för att stärka föreningens soliditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 252 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 17 bostadsrätter upplåtna (föregående år 17 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 133	1 032	929	795	778
Resultat efter finansiella poster*	34	-279	-292	-69	-48
Soliditet %*	41	-2	2	7	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	89	83	87	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 252	1 133	972	842	809
Energikostnad kr/kvm*	272	223	249	219	185
Sparande kr/kvm*	207	-75	77	94	170
Skuldsättning kr/kvm*	6 152	6 232	6 069	6 138	4 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 198	7 293	7 005	7 076	4 744
Räntekänslighet %*	5,6	6	7	8	6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 717	212 300	0	233 275	-344 738	-279 491
Disposition enl. årsstämmobeslut					-279 491	279 491
Reservering underhållsfond				74 000	-74 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden			4 500 000		0	
Årets resultat						34 455
Vid årets slut	37 717	212 300	4 500 000	307 275	-698 230	34 455

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-624 230
Årets resultat	34 455
Årets fondreservering enligt stadgarna	-74 000
Summa	-663 774

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 663 774**

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	1 133 248	1 032 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 540	7 000
Summa		1 137 788	1 039 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-484 938	-760 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 976	-65 367
Personalkostnader	Not 6	-18 875	-46 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-163 497	-163 467
Summa rörelsekostnader		-882 286	-1 035 176
Rörelseresultat		255 502	3 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	283	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-221 330	-284 718
Summa finansiella poster		-221 047	-283 434
Resultat efter finansiella poster		34 455	-279 491
Årets resultat		34 455	-279 491

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 010 475	5 673 972
Summa materiella anläggningstillgångar		10 010 475	5 673 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 510 975	5 674 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-1 202	3 542
Övriga fordringar	Not 13	24 807	6 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	117 950	31 162
Summa kortfristiga fordringar		141 555	41 345
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	512 981	326 667
Summa kassa och bank		512 981	326 667
Summa omsättningstillgångar		654 536	368 013
Summa tillgångar		10 665 512	6 042 484

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 017	250 017
Uppskrivningsfond		4 500 000	0
Fond för yttre underhåll		307 275	233 275
Summa bundet eget kapital		5 057 292	483 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-698 230	-344 738
Årets resultat		34 455	-279 491
Summa fritt eget kapital		-663 774	-624 230
Summa eget kapital		4 393 517	-140 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 883 908	2 955 000
Summa långfristiga skulder		2 883 908	2 955 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 004 632	3 003 172
Leverantörsskulder	Not 17	159 369	31 100
Skatteskulder	Not 18	6 704	2 395
Övriga skulder	Not 19	94 867	27 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	122 515	163 961
Summa kortfristiga skulder		3 388 087	3 228 422
Summa eget kapital och skulder		10 665 512	6 042 484

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	255 502	3 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	163 497	163 467
	418 999	163 467
Erhållen ränta	283	1 284
Erlagd ränta	-261 333	-263 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 949	-94 566
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-100 210	-5 669
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	198 207	-150 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 946	-156 417
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 983
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-69 632	0
Upptagna lån	0	235 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 632	235 368
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	186 314	-15 615
Likvida medel vid årets början	326 667	342 283
Likvida medel vid årets slut	512 981	326 667
Kassa och Bank BR	512 981	326 667

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.

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 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
Byggnader	Linjär	15-120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Fastighetens markvärde har skrivits upp med 4,5 Mkr. Ingen avskrivning sker på uppskrivning av mark.

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	1 024 068	925 500
Hyror, lokaler	84 000	119 758
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 800	-21 968
Elavgifter	32 980	0
Övriga ersättningar	0	8 829
Summa nettoomsättning	1 133 248	1 032 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 540	7 000
Summa övriga rörelseintäkter	4 540	7 000

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-78 161	-255 082
Underhåll	0	-44 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 448	-34 163
Försäkringspremier	-31 162	-26 973
Kabel- och digital-TV	0	-12 749
Serviceavtal	0	0
Obligatoriska besiktningar	-20 438	0
Snö- och halkbekämpning	-7 746	-11 991
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 460
Förbrukningsinventarier	-4 361	0
Vatten	-99 983	-55 197
Fastighetsel	-84 186	-77 944
Uppvärmning	-76 483	-80 513
Sophantering och återvinning	-29 362	-29 018
Förvaltningsarvode drift	-14 608	-78 733
Förvaltningsavtalskostnad	0	-51 672
Summa driftskostnader	-484 938	-760 240

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-162 500	0
IT-kostnader	-7 226	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-7 907	-5 126
Kreditupplysningar	-156	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-573	0
Telefon och porto	-1 025	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 650	-11 650
Konsultarvoden	-4 313	-11 750
Bankkostnader	-1 875	0
Övriga externa kostnader	0	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 508
Administrationskostnader	0	-13 084
Summa övriga externa kostnader	-214 976	-65 367

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-2 250	-2 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-24 000
Sociala kostnader	-5 125	-9 852
Summa personalkostnader	-18 875	-46 102

Antalet anställda är 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	-163 497	-163 467
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-163 497	-163 467

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Övriga ränteintäkter	247	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	283	1 284

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-221 330	-284 718
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 330	-284 718

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 305 924	8 305 924
Mark	16 629	16 629
	8 322 553	8 322 553
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 322 553	8 322 553

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 648 581	-2 485 115
-----------	------------	------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-163 467	-163 467
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	-2 812 048	-2 648 581
--	-------------------	-------------------

Ingående uppskrivningar	0	0
-------------------------	---	---

Årets uppskrivning mark	4 500 000	0
-------------------------	-----------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut	10 010 505	5 673 972
---	-------------------	------------------

Varav

Byggnader	5 493 876	5 657 343
-----------	-----------	-----------

Mark	4 516 629	16 629
------	-----------	--------

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	500	500

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	500	500
---	------------	------------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 744	0
Kundfordringar	3 542	3 542

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 202	3 542
--	---------------	--------------

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 492	5 326
Momsfordringar	1 315	1 315

Summa övriga fordringar	24 807	6 641
--------------------------------	---------------	--------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 509	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 441	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	31 162
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 950	31 162

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	326 667
Transaktionskonto	512 981	0
Summa kassa och bank	512 981	326 667

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 888 540	5 958 172
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 935 000	-2 938 540
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	-69 632	-64 632
Långfristig skuld vid årets slut	2 883 908	2 955 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,72%	2026-09-30	2 975 000,00	0,00	20 000,00	2 955 000,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2027-03-30	1 776 304,00	0,00	25 000,00	1 751 304,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2028-12-30	1 206 868,00	0,00	24 632,00	1 182 236,00
Summa			5 958 172,00	0,00	69 632,00	5 888 540,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 69 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Under kommande räkenskapsår ska ett av föreningens lån omsättas, totalt 2 935 000 kr, varför den delen också ses som kortfristig skuld. Förväntad skuld om 5 år med denna amorteringstakt är 5 540 380 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	128 269	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 100	31 100
Summa leverantörsskulder	159 369	31 100

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 704	2 395
Summa skatteskulder	6 704	2 395

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	76 615	0
Medlemmarnas reparationsfonder	7 067	7 067
Skuld för moms	11 185	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	20 728
Summa övriga skulder	94 867	27 794

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 125	0
Upplupna räntekostnader	0	40 003
Upplupna elkostnader	9 155	0
Upplupna värmekostnader	8 811	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 614	0
Upplupna styrelsearvoden	13 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92	41 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 968	82 043
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 515	163 961

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	6 027 500	6 027 500

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart enligt datum och tid för digital signering

Årsredovisningen undertecknas

Helena Lödén

Eva Heistola

Marcus Reineling

Helena Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572215359

Dokument

Årsredovisning Brf Järven, 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-10 13:51:59 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2026-03-14 08:04:09 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Helena Lödén (HL1)
RBF Järven i Karlstad
helena.loden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Lödén"
Signerade 2026-03-11 15:12:21 CET (+0100)

Eva Heistola (EH)
RBF Järven i Karlstad
heistolaeva@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HEISTOLA"
Signerade 2026-03-10 14:33:15 CET (+0100)

Helena Lundqvist (HL2)
RBF Järven i Karlstad
hellun93@proton.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Ulrika Lundqvist"
Signerade 2026-03-13 17:42:27 CET (+0100)

Marcus Reineling (MR)
RBF Järven i Karlstad
reineling3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS TOBIAS REINELING"
Signerade 2026-03-10 14:56:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572215359

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-03-14 08:04:09 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 Järven i Karlstad, org. nr 773200–1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Järven i Karlstad 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 upp-lyser, 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 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 Järven i Karlstad 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 revisorssed 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.

Mölnbacka dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572215416

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Järven
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-10 13:52:18 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2026-03-14 08:05:16 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-03-14 08:05:16 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>

