Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RB BRF Morkullan 1
Org nr: 715600-1161

2024-09-01 – 2025-08-31

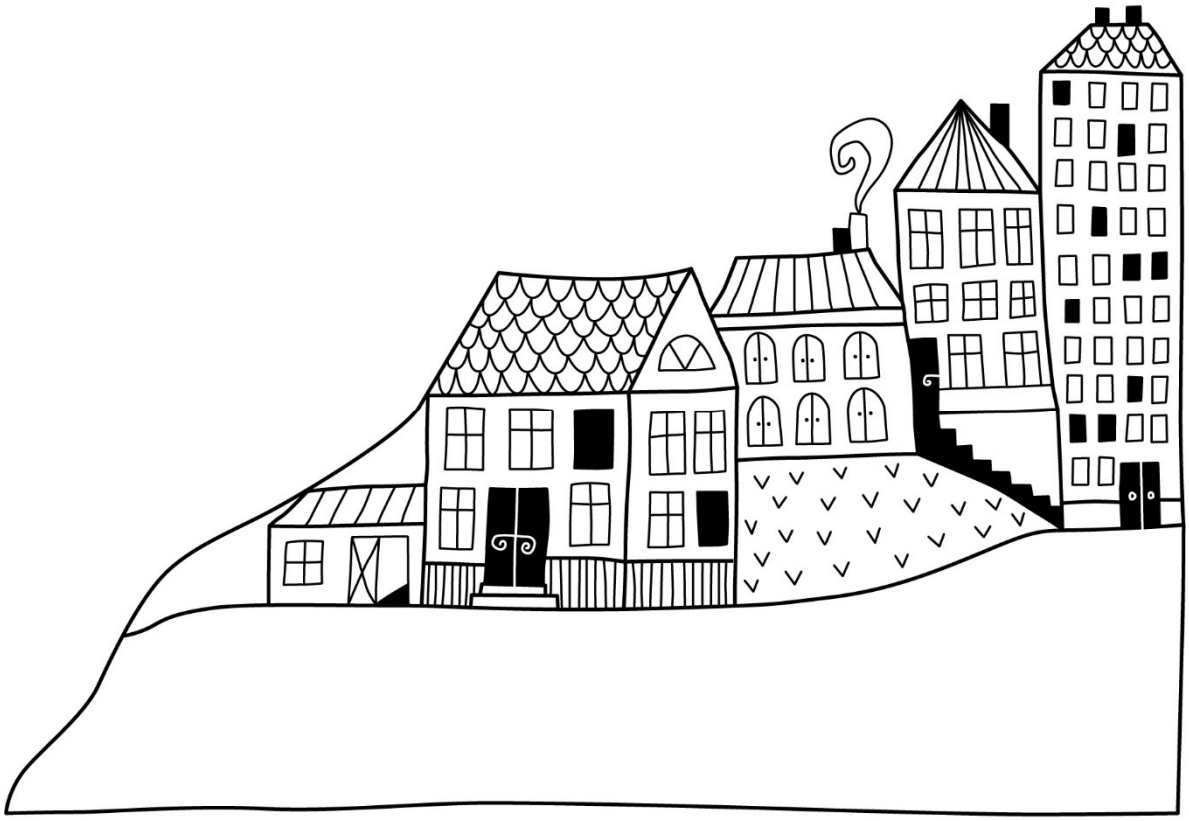
Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista



Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Morkullan 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje 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 registerades 1960-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-11.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 266 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Morkullan 1. På fastigheten finns 2 byggnader med 144 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961-62. Fastigheternas adress är Karlslundsgatan 22 och 24 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostsadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k	Summa
0	72	72	0	0	0	144

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	33	87

Total tomtarea	14 106 m²
Total bostadsarea	8 958 m²
Total lokalarea	51 m²

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockhholm..
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 362 tkr och planerat underhåll för 573 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 visar på ett underhållsbehov på 10 609 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 061 tkr/ ÅR och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 409 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Nya tvättstugor	2007	
Tak för entréerna	2008	
Fönsterbyte	2009	
Renovering och inglasning av balkonger	2017-18	
Hissar	2020-2021	
Investering i laddstolpar	2022	
Målning av entréer och bänkar/blomlådor	2023	
Garage	2023	
Stängsel vid lekplats	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning, rörinspektion	363 333
Målning garage	164 250
Passagesystem	45 625

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mokhlos Almaliki	Ordförande	2026
Anas Yachou	Ledamot	2026
Anna Andersson	Ledamot	2026
Tony Carlson	Ledamot	2027
Raymond Lindén	Ledamot	2027
Mia Turai	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Bäckman	Suppleant	2026
Sarmad Ghanim	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzell Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2026
Martin Larsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Ivar Larsson	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 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 1 oktober 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	8 730	8 601	8 527	8 329	8 182
Resultat efter finansiella poster	943	1 097	1 757	1 328	1 112
Resultat exkl avskrivningar	2 266	2 461	3 121	2 692	2 436
Soliditet %	41	39	37	32	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	91	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	907	897	890	870	853
Driftkostnader kr/kvm	478	467	433	449	466
Energikostnad kr/kvm	195	239	249	254	218
Sparande kr/kvm	315	314	346	335	348
Skuldsättning kr/kvm	2 936	2 982	3 044	3 424	3 502
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 952	2 999	3 061	3 443	3 522
Räntekänslighet %	3,3	3,3	3,4	4,0	4,1

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.

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

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	**Underhållfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	859 980	4 337 417	11 793 533	1 097 104
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 097 104	−1 097 104
Reservering underhållsfond		409 000	−409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−573 208	573 208	
Årets resultat				943 206
Vid årets slut	**859 980**	**4 173 209**	**13 054 845**	**943 206**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 890 636
Årets resultat	943 206
Årets fondreservering enligt stadgarna	−409 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	573 208
Summa	**13 998 050**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**13 998 050**

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

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 729 863	8 601 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 959	84 603
Summa		**8 841 822**	**8 685 668**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 297 994	−4 198 134
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 027 561	−979 008
Personalkostnader	Not 6	−531 206	−471 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 322 396	−1 363 752
Summa rörelsekostnader		**−7 179 156**	**−7 012 549**
Rörelseresultat		**1 662 666**	**1 673 120**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 932	108 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		−785 392	−684 461
Summa finansiella poster		**−719 460**	**−576 016**
Resultat efter finansiella poster		**943 206**	**1 097 104**
Årets resultat		**943 206**	**1 097 104**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 532 430	37 952 692
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	553 636	662 018
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	674 688
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 086 065**	**39 289 398**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**11 000**	**11 000**
Summa anläggningstillgångar		**38 097 065**	**39 300 398**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		306	5 495
Övriga fordringar	Not 11	208 006	219 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	173 993	203 188
Summa kortfristiga fordringar		**382 244**	**428 267**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 261 024	6 476 477
Summa kassa och bank		**8 261 024**	**6 476 477**
Summa omsättningstillgångar		**8 676 245**	**6 904 744**
Summa tillgångar		**46 740 334**	**46 205 142**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		859 980	859 980
Fond för yttre underhåll		4 173 208	4 337 417
Summa bundet eget kapital		**5 033 188**	**5 197 397**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 054 845	11 793 533
Årets resultat		943 206	1 097 104
Summa fritt eget kapital		**13 998 050**	**12 890 636**
Summa eget kapital		**19 031 239**	**18 088 033**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 450 000	7 375 000
Summa långfristiga skulder		**6 450 000**	**7 375 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 996 468	19 490 218
Leverantörsskulder		297 067	77 220
Övriga skulder	Not 15	47 903	42 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	917 657	1 132 058
Summa kortfristiga skulder		**21 259 095**	**20 742 108**
Summa eget kapital och skulder		**46 740 334**	**46 205 142**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 662 666	1 673 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 322 396	1 363 752
	2 985 061	**3 036 872**
Erhållen ränta	96 740	87 144
Erlagd ränta	−789 922	−668 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 291 879**	**2 455 966**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 214	−39 178
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	15 267	42 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 322 360**	**2 459 235**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−793 751	0
Investeringar i pågående byggnation	674 688	−674 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−119 063**	**−674 688**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−418 750	−559 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−418 750**	**−559 294**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 784 547	1 225 253
Likvida medel vid årets början	6 476 477	5 251 224
Likvida medel vid årets slut	8 261 024	6 476 477

Dokument-ID 092221155575644898 06 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fasader, stammar, balkonger	Linjär	50
Fönster, värme	Linjär	40
Hissar	Linjär	30
Tak	Linjär	25
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 271 414	7 131 748
Hyror, lokaler	71 376	69 192
Hyror, garage	210 000	208 800
Hyror, p-platser	315 498	320 435
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−1 100	−3 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−59 416	−59 025
Elavgifter	388 132	404 849
Balkonginglasning	497 664	497 664
Övriga ersättningar	36 296	30 609
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	−6
Summa nettoomsättning	**8 729 863**	**8 601 066**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	111 959	84 603
Summa övriga rörelseintäkter	**111 959**	**84 603**

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−573 208	−366 991
Reparationer	−361 966	−179 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−274 626	−260 340
Arrendeavgifter	−9 775	−9 623
Försäkringspremier	−151 486	−132 472
Pcb/Radonsanering	−70 825	0
Återbäring från Riksbyggen	1 500	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 630	−10 821
Serviceavtal	−89 163	−103 937
Obligatoriska besiktningar	−6 305	−8 496
Bevakningskostnader	−11 675	−5 083
Övriga utgifter, köpta tjänster	−1 182	0
Snö- och halkbekämpning	−121 176	−196 354
Statuskontroll	0	−4 364
Förbrukningsinventarier	−62 221	−32 709
Vatten	−447 797	−388 848
Fastighetsel	−429 252	−439 051
Uppvärmning	−880 159	−1 329 582
Sophantering och återvinning	−259 372	−197 594
Förvaltningsarvode drift	−544 675	−532 772
Summa driftskostnader	**−4 297 994**	**−4 198 134**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Fritidsmedel	0	−6 596
Förvaltningsarvode administration	−402 485	−380 266
Lokalkostnader	−5 000	0
IT-kostnader	−419 709	−402 076
Övriga riskkostnader	−10 446	−14 129
Arvode, yrkesrevisorer	−31 000	−28 750
Övriga förvaltningskostnader	−68 499	−59 596
Kreditupplysningar	−6 982	−189
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 126	−35 472
Kontorsmateriel	−11 250	−10 313
Telefon och porto	−18 020	−23 634
Tidskrifter och facklitteratur	−725	0
Medlems- och föreningsavgifter	−7 200	−689
Köpta tjänster	0	−2 886
Bankkostnader	−7 524	−7 335
Övriga externa kostnader	−2 595	−7 077
Summa övriga externa kostnader	**−1 027 561**	**−979 008**

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−84 464	−82 361
Sammanträdesarvoden	−103 044	−78 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−250 669	−237 617
Övriga kostnadsersättningar	−10 886	−4 609
Sociala kostnader	−82 143	−68 947
Summa personalkostnader	**−531 206**	**−471 654**

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−1 214 013	−1 255 370
Avskrivning Maskiner och inventarier	−20 031	−20 031
Avskrivning Installationer	−88 351	−88 351
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 322 396**	**−1 363 752**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	58 296 497	58 296 497
Mark	1 012 436	1 012 436
Markanläggning	98 934	98 934
	59 407 867	**59 407 867**
Årets anskaffningar		
Fjärrvärmecentral	793 751	0
	793 751	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	−1 392 674	0
	−1 392 674	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**58 808 945**	**59 407 867**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−21 356 243	−20 100 873
Markanläggningar	−98 934	−98 934
	−21 455 177	**−20 199 807**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 255 370	−1 255 370
	−1 255 370	**−1 255 370**
Årets utrangeringar byggnader	1 392 674	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−21 276 515**	**−21 455 177**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**37 532 430**	**37 952 692**
Varav		
Byggnader	36 519 994	36 940 255
Mark	1 012 436	1 012 436
Taxeringsvärden		
Bostäder	134 000 000	129 000 000
Lokaler	2 637 000	2 562 000
Totalt taxeringsvärde	**136 637 000**	**131 562 000**
varav byggnader	*97 543 000*	*88 468 000*
varav mark	*39 094 000*	43 094 000

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Maskiner	145 174	145 174
Inventarier	100 156	100 156
Installationer	1 414 764	1 414 764
	1 660 094	**1 660 094**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	−145 174	-145 174
Inventarier	−80 124	−60 093
Installationer	−772 777	−683 942
	−998 076	**−889 209**
Årets avskrivningar		
Inventarier	−20 031	−20 031
Installationer	−88 352	−88 835
	−108 382	**−108 382**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	−145 174	−145 174
Inventarier	−100 156	−80 124
Installationer	−861 129	−772 777
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 106 458**	**−998 076**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**553 636**	**662 018**
Varav		
Inventarier	0	20 031
Installationer	553 636	641 986

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 000	11 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**11 000**	**11 000**

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Not 11 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	19 635	33 921
Fordringar hos anställda	−376	0
Skattekonto	188 747	185 663
Summa övriga fordringar	**208 006**	**219 584**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	36 106	66 914
Förutbetalda försäkringspremier	52 365	46 755
Förutbetalda driftkostnader	0	2 541
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 190	32 061
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 976	38 219
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 296	16 698
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**173 933**	**203 188**

Not 13 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	455	2 974
Bankmedel	3 156 642	3 052 347
Transaktionskonto	5 103 928	3 421 156
Summa kassa och bank	**8 261 024**	**6 476 477**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	26 446 468	26 865 218
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−19 546 468	−18 930 924
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−450 000	−559 294
Långfristig skuld vid årets slut	**6 450 000**	**7 375 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,18%	2025-01-25	2 500 000,00	−2 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,63%	2026-04-30	4 232 501,00	0,00	0,00	4 232 501,00
NORDEA	2,59%	2026-05-18	4 007 717,00	0,00	0,00	4 007 717,00
NORDEA	2,59%	2025-11-25	4 325 000,00	0,00	100 000,00	4 225 000,00
SWEDBANK	2,53%	2025-10-28	0,00	2 500 000,00	93 750,00	2 406 250,00
NORDEA	2,82%	2025-11-15	4 300 000,00	0,00	100 000,00	4 200 000,00
SWEDBANK	4,02%	2026-04-24	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	4,18%	2027-10-25	2 500 000,00	0,00	125 000,00	2 375 000,00
Summa			**26 865 218,00**	**0,00**	**418 750,00**	**26 446 468,00**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra lån om 19 546 468 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Not 15 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	42 748	42 748
Skuld för moms	875	−4 412
Skuld sociala avgifter och skatter	4 281	4 276
Summa övriga skulder	**47 903**	**42 612**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	58 479	63 009
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 104	0
Upplupna elkostnader	39 828	60 913
Upplupna vattenavgifter	40 622	99 373
Upplupna värmekostnader	70 626	195 384
Upplupna revisionsarvoden	30 500	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 156	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	659 343	684 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**917 657**	**1 132 058**

Not 17 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	37 687 050	37 687 050

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 13 oktober 2025

Årsredovisningen undertecknas

datum för undertecknande enligt digital signatur	datum för undertecknande enligt digital signatur
Mokhlos Almaliki	Raymond Lindén
datum för undertecknande enligt digital signatur	datum för undertecknande enligt digital signatur
Anas Yachou	Anna Andersson
datum för undertecknande enligt digital signatur	datum för undertecknande enligt digital signatur
Tony Carlson	Mia Turai,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell Extern revisor	Martin Larsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557564489806 Signerat MA, RL, AY, AA, TC, MT, PE, ML

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564489806

Dokument

231106 ÅR 2025-08-31
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-12-09 13:32:03 CET (+0100) av Jonas Linde (JL)
Färdigställt 2026-01-09 15:02:55 CET (+0100)

Initierare

Jonas Linde (JL)
Riksbyggen
jonas.linde@riksbyggen.se

Signerare

Mokhlos Almaliki (MA)
mokhlos@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mokhlos Almaliki"
Signerade 2025-12-09 14:43:04 CET (+0100)

Raymond Lindén (RL)
ramelinden@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RAYMOND LINDÉN"
Signerade 2025-12-17 17:47:34 CET (+0100)

Anas Yachou (AY)
annas.yachouh@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANAS YACHOU"
Signerade 2025-12-14 11:09:22 CET (+0100)

Anna Andersson (AA)
anna_jonsdottir@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ANDERSSON"
Signerade 2025-12-09 21:39:13 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564489806

Tony Carlson (TC) tony.carlson414@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF TONY CARLSON" Signerade 2025-12-09 14:36:02 CET (+0100)	Mia Turai (MT) mia.turai@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA TURAI" Signerade 2026-01-08 11:50:17 CET (+0100)
Per Engzell (PE) per@engzellrevision.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell" Signerade 2026-01-08 20:09:16 CET (+0100)	Martin Larsson (ML) lmartinlarsson@hotmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Martin Larsson" Signerade 2026-01-09 15:02:55 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