Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fridsborg
Org nr: 733600-1164

2025-07-01 – 2026-06-30



Dokument-ID 09222115557593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Innehållsförteckning

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



Dokumentet har undertecknats digitalt enligt BankID 20231005164593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fridsborg får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2025-07-01 *till* 2026-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2026-01-08. Föreningen har sitt säte i Västervik kommun.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar.

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

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Grävlingen 19 i Västerviks kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter samt 2 lokaler som hyrs ut till bistånd Östeuropa. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adresser är Fridsborgsgatan 15-19 och Folkparksvägen 21-23 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 26 463 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher RBförsäkring med Folksam som försäkringsgivare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok	Antal	Lokaler	Garage	P-platser
3	7	14	12	36	2	6	18

Total bostadsarea bostadsrätt	2 087 m²
Total lokalarea hyresrätt	542 m²
Total garagearea hyresrätt	79 m²
Total intäktsyta	2 708 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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.

Dokument-ID 20231005165693302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Telia	Tv, telefoni och bredband

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 66 tkr och inget planerat 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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Föreningens underhållsplan uppdateras varje år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 127 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel. Enligt underhållsplanen uppgår det rekommenderade sparandet för komponenter till 348 tkr för verksamhetsåret. Då föreningen precis gått över till de nya K3 reglerna har det räknats med gradvisa höjningar upp till det rekommenderade sparandet de kommande fyra verksamhetsåren.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 7 miljoner kr och kostnaden för ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av till ca 18 miljoner kr.
Större planerade åtgärder inom de närmaste fem åren är takbyte, renovering och målning av trapphus och tvättstugor, byte av garageportar samt byte av stigarledningar.

Väsentliga utförda underhåll och investeringar de senaste fem åren

Beskrivning	År
Takbyte lokal	2022
Byte källardörrar	2023
Inomhusgivare	2023
Fjärrvärmekulvert	2023
Byte undercentral	2024

Verifikat Id: 20240593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Efter senaste stämman 2025-11-26 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Schelin	Ordförande	2026
Lise-Lott Lundgren	Sekreterare	2027
Magnus Karlsson	Vice ordförande	2026
Jari Karhumaa	Ledamot	2027
Camilla Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Li Arrbrant	Suppleant	2026
Cecilia Larsson	Suppleant	2027
Mikael Gustafsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2026
Jessica Larsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Erlandsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Li Arrbrant	2026
Mikael Gustafsson (sammankallande)	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret gått över från K2 till K3 regler vilket påverkar föreningens anläggningar och avskrivningar. Ett nytt lagkrav har kommit där alla bostadsrättsföreningar måste byta från K2 till K3 regler senast nästa verksamhetsår. Vid övergången har föreningen tillämpat lättnadsreglerna att inte räkna om jämförelsetalen rörande föregående räkenskapsår. Det gör att de inte är fullt jämförbara. Omräkningen av balansräkningen per 250701 har inte resulterat i några justeringar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 3,5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2026-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 931 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

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

20250930-20251231 593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	2 483	2 392	2 231	1 992	1 970
Resultat efter finansiella poster	171	52	−845	−633	−31
Soliditet %	7	5	4	14	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	84	82	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	993	962	903	807	803
Energikostnad kr/kvm	271	225	217	219	192
Sparande kr/kvm	155	171	24	48	150
Skuldsättning kr/kvm	2 845	2 898	2 955	2 595	2 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 691	3 760	3 835	3 367	3 456
Räntekänslighet %	3,7	3,9	4,2	4,2	4,3

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, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) 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, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I elkostnaden ingår även de boendes el som debiteras till de boende som elavgifter.

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 intäktsytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Dokument-ID 20260593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

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, här även elavgifter samt tv, telefoni och bredband) 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 804	2 096 522	−1 870 083	52 108
Disposition enl. årsstämmobeslut			52 108	−52 108
Reservering underhållsfond		127 000	−127 000	
Årets resultat				170 693
Vid årets slut	**151 804**	**2 223 522**	**−1 944 975**	**170 693**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 817 975
Årets resultat	170 693
Årets fondreservering	−127 000
Summa	**−1 774 283**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−1 774 283**

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

20240593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 483 310	2 392 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 845	60
Summa		**2 485 155**	**2 392 320**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 174 127	−1 030 363
Övriga externa kostnader	Not 5	−600 125	−562 511
Personalkostnader	Not 6	−64 277	−62 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−249 807	−410 915
Summa rörelsekostnader		**−2 088 337**	**−2 066 580**
Rörelseresultat		**396 818**	**325 740**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 788	11 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		−235 914	−285 429
Summa finansiella poster		**−226 126**	**−273 633**
Resultat efter finansiella poster		**170 693**	**52 108**
Årets resultat		**170 693**	**52 108**

Dokument-ID 20231005-1667593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	7 260 976	7 337 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	172 897
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 260 976**	**7 510 783**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**108 000**	**108 000**
Summa anläggningstillgångar		**7 368 976**	**7 618 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 732	170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	182 942	176 715
Summa kortfristiga fordringar		**184 674**	**176 885**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 289 881	992 138
Summa kassa och bank		**1 289 881**	**992 138**
Summa omsättningstillgångar		**1 474 555**	**1 169 023**
Summa tillgångar		**8 843 531**	**8 787 806**

Dokument-ID 20260115154593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 804	151 804
Fond för yttre underhåll		2 223 522	2 096 522
Summa bundet eget kapital		**2 375 326**	**2 248 326**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 944 975	−1 870 083
Årets resultat		170 693	52 108
Summa fritt eget kapital		**−1 774 283**	**−1 817 975**
Summa eget kapital		**601 043**	**430 351**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	2 240 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		**2 240 000**	**2 300 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	5 462 928	5 547 928
Leverantörsskulder		190 546	186 069
Skatteskulder		12 767	9 260
Övriga skulder		2 876	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	333 371	314 191
Summa kortfristiga skulder		**6 002 488**	**6 057 455**
Summa eget kapital och skulder		**8 843 531**	**8 787 806**

Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	396 818	325 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	249 807	410 915
	646 626	**736 655**
Erhållen ränta	10 027	15 876
Erlagd ränta	−233 401	−329 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**423 252**	**423 134**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−8 028	−64 719
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	27 519	160 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**442 743**	**519 072**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−145 000	−155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−145 000**	**−155 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	297 743	364 072
Likvida medel vid årets början	992 138	628 066
Likvida medel vid årets slut	1 289 881	992 138

Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

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.

Under verksamhetsåret har föreningen gått över från K2 till K3 regler. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	80
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	100
Entrepartier	Linjär	35
Inomhusgivare	Linjär	10
Fjärrvärmekulvert	Linjär	20

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan.
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 20240510105135593302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 905 408	1 840 761
Hyror, lokaler	349 020	320 172
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Värmeavgifter, lokaler	0	11 616
Elavgifter	79 332	78 246
Tv, telefoni och bredband	88 560	88 560
Debiterad fastighetsskatt lokaler	0	2 474
Övriga ersättningar	17 790	7 231
Summa nettoomsättning	**2 483 310**	**2 392 260**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	1 845	60
Summa övriga rörelseintäkter	**1 845**	**60**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Reparationer	−65 502	−71 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−82 854	−80 694
Försäkringspremier	−58 858	−53 938
Tv, telefoni och bredband	−89 310	−89 310
Återbäring från Riksbyggen	2 200	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 903	−746
Obligatoriska besiktningar	0	−2 180
Snö- och halkbekämpning	−30 591	−14 414
Förbrukningsinventarier	−3 378	−13 858
Vatten	−141 458	−126 179
Fastighetsel	−156 547	−127 624
Uppvärmning	−436 716	−355 194
Sophantering och återvinning	−108 211	−96 448
Summa driftskostnader	**−1 174 127**	**−1 030 363**

20250922-20250930-4993302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode	−522 276	−503 003
Arvode, yrkesrevisorer	−32 625	−24 619
Övriga förvaltningskostnader	−23 307	−15 095
Kreditupplysningar	−1 500	−375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 408	−13 110
Andrahandsuthyrningsavgift	−1 058	0
Medlemsavgift Intresseföreningen	−3 240	−3 240
Bankkostnader	−3 710	−3 070
Summa övriga externa kostnader	**−600 125**	**−562 511**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−25 000	−25 000
Sammanträdesarvoden	−21 120	−19 780
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 000	−3 000
Sociala kostnader	−15 157	−15 011
Summa personalkostnader	**−64 277**	**−62 791**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−219 182	−7 782
Avskrivning Markanläggningar	−30 625	−30 625
Avskrivningar Tillkommande utgifter	0	−337 895
Avskrivning Installationer	0	−34 613
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−249 807**	**−410 915**

Personnummer: 20250623-093302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 048 700	2 048 700
Mark	92 300	92 300
Tillkommande utgifter	12 243 500	12 243 500
Markanläggning	612 500	612 500
	14 997 000	**14 997 000**
Årets anskaffningar		
Byggnader omklassificering från tillkommande utgifter	12 243 500	0
Byggnader inomhusgivare omklassificering från installation	78 000	0
Byggnader ventilation i lokal omklassificering från installation	536 250	0
	12 857 750	**0**
Utrangeringar		
Tillkommande utgifter omklassificering till byggnader	−12 243 500	0
	−12 243 500	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 611 250**	**14 997 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 776 293	−1 768 510
Byggnader tillkommande IB omklassificering tillkommande utgifter	−5 829 227	−5 491 332
Byggnader tillkommande IB omklassificering inomhusgivare	−12 350	0
Byggnader tillkommande IB omklassificering ventilation i lokal	−429 003	0
Markanläggningar	−53 594	−22 969
	−8 100 467	**−7 282 811**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−219 182	−7 782
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−337 895
Årets avskrivning markanläggningar	−30 625	−30 625
	−249 807	**−376 302**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 350 274**	**−7 659 113**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 260 976**	**7 337 886**
Varav		
Byggnader	6 640 394	272 407
Mark	92 300	92 300
Tillkommande utgifter	0	6 414 273
Markanläggningar	528 281	558 906

Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Installationer	614 250	614 250
	614 250	**614 250**
Utrangeringar		
Installationer inomhusgivare omklassificering till byggnad	−78 000	0
Installationer ventilation i lokal omklassificering till byggnad	−536 250	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	**−614 250**	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**0**	**614 250**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	−441 353	−406 741
	−441 353	**−406 741**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	441 353	0
	441 353	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	0	−34 613
	0	**−34 613**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**−441 353**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**172 897**

Not 10 Långfristiga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
216 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	108 000	108 000
Summa långfristiga fordringar	**108 000**	**108 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 826	5 065
Förutbetalda försäkringspremier	30 362	28 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 869	128 269
Förutbetald tv, telefoni och bredband	14 885	14 885
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**182 942**	**176 715**

Not 12 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel Collector	409 727	399 712
Transaktionskonto Swedbank	880 154	592 426
Summa kassa och bank	**1 289 881**	**992 138**

Personbevis ID 20260330-20260403302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	7 702 928	7 847 928
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−60 000	−60 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 402 928	−5 487 928
Långfristig skuld vid årets slut	**2 240 000**	**2 300 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
Stadshypotek*	2,95%	2026-09-01	1 509 428	45 000	1 464 428
Stadshypotek*	2,90%	2026-09-30	3 978 500	40 000	3 938 500
Sparbanken Spira	4,47%	2027-10-01	1 290 000	40 000	1 250 000
Sparbanken Spira	4,10%	2028-10-01	1 070 000	20 000	1 050 000
Summa			**7 847 928**	**145 000**	**7 702 928**

*Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra lånen som därför klassificeras som kortfristig skuld. Lånen har fast ränta i 90 dagar och förlängs automatiskt vid villkorsändringsdagen.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning inom 3 år efter balansdagen.
Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 800	8 800
Upplupna räntekostnader	10 655	8 142
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 599	0
Upplupna elkostnader	12 540	9 949
Upplupna vattenavgifter	10 524	10 641
Upplupna värmekostnader	15 034	12 336
Upplupna kostnader för renhållning	9 097	10 455
Upplupna revisionsarvoden	26 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 121	207 118
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**333 371**	**314 191**

Not 15 Ställda säkerheter	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckningar	9 649 500	9 649 500

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Elektronisk ID 20250516-20260516-3302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-10-22

Årsredovisningen är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala signatur

Erik Schelin

Lise-Lott Lundgren

Magnus Karlsson

Jari Karhumaa

Camilla Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Harald Justegård
Auktoriserad revisor

Jessica Larsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 20231005T093302599 Signerat ES, LL, MK, JK, CL2, HJ, JL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593302599

Dokument

Årsredovisning 250701-260630
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-10-26 17:07:27 CET (+0100) av Camilla Larsson (CL1)
Färdigställt 2026-10-30 15:51:38 CET (+0100)

Initierare

Camilla Larsson (CL1)
Riksbyggen
camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Erik Schelin (ES)
schelle78@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK SCHELIN"
Signerade 2026-10-26 20:07:33 CET (+0100)

Lise-Lott Lundgren (LL)
lize-lotte@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISE-LOTT LUNDGREN"
Signerade 2026-10-26 17:11:11 CET (+0100)

Magnus Karlsson (MK)
magnusajdo@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS KARLSSON"
Signerade 2026-10-26 17:57:50 CET (+0100)

Jari Karhumaa (JK)
karhumaa.jari70@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JARI KARHUMAA"
Signerade 2026-10-26 17:30:31 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593302599

Camilla Larsson (CL2)
camilla.larsson@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA LARSSON"
Signerade 2026-10-26 17:10:20 CET (+0100)

Harald Justegård (HJ)
harald.justegard@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JUSTEGÅRD"
Signerade 2026-10-30 15:51:38 CET (+0100)

Jessica Larsson (JL)
minkattpelle@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA LARSSON"
Signerade 2026-10-28 13:47:17 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 Fridsborg, org.nr 733600-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fridsborg för år 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Fridsborg för år 2025-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift,

Ernst & Young AB

Harald Justegård	Jessica Larsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557593303401 Signerat HJ, JL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593303401

Dokument

Revisionsberättelse Fridsborg 20260630
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-10-26 17:08:52 CET (+0100) av Camilla Larsson (CL)
Färdigställt 2026-10-30 15:49:37 CET (+0100)

Initierare

Camilla Larsson (CL)
Riksbyggen
camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Harald Justegård (HJ)
harald.justegard@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JUSTEGÅRD"
Signerade 2026-10-30 15:49:37 CET (+0100)

Jessica Larsson (JL)
minkattpelle@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA LARSSON"
Signerade 2026-10-27 20:17:39 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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fridsborg

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fridsborg 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

Riksbyggen
Rum för hela livet