Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tegelbacken
Org nr: 716413-9888



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

.....

f) Val av rösträknare.

.....

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

.....

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

.....

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

.....

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

k) Beslut om resultatdisposition.

.....

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

.....

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

.....

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

.....

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

.....

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

.....

r) Val av valberedning

.....

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen

.....

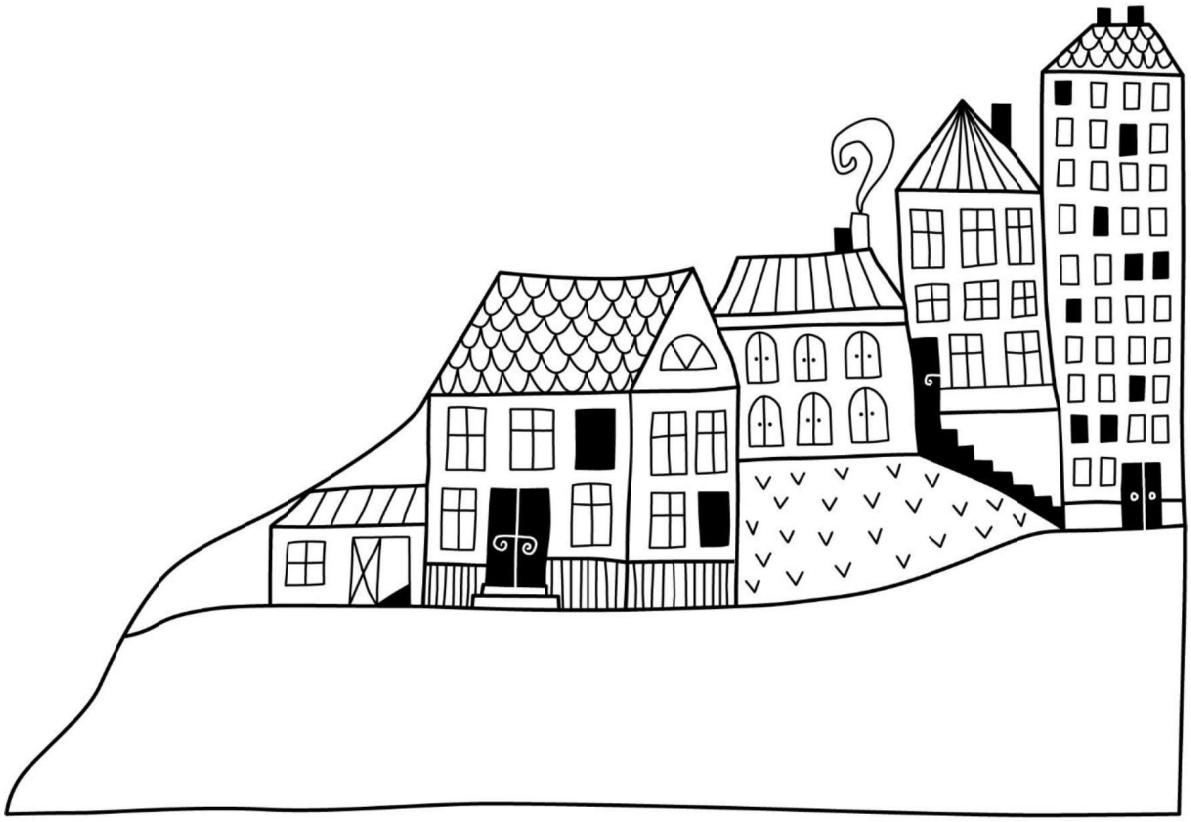
t) Stämmans avslutande

.....

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:320 i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 114 lägenheter, 2 kvartershus, 4 garagebyggnader och 2 miljöhus. Byggnaderna är uppförda 1981 och miljöhusen 2001. Fastighetens adress är Haparandavägen 1-231 (ojämna nr) i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	57	
3 rum och kök	57	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	62	
Antal p-platser	32	
Antal laddplatser	6	

Bostäder bostadsrätt	8 265 m²
Total lokalarea (garage)	928 m²

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Medlem i Intresseföreningen Mellersta Norrland
Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 329 tkr och planerat underhåll för 227 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som reviderades 2025.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning förråd	2016	
Rensning dagvattenbrunnar	2016	
Byte undercentral/värmeväxlare	2016	
Ny lekplatsutrustning	2016	
Byte utomhusbelysning	2015	
Målning balkonger, förrådsdörrar & plank	2014	
Nytt cykelrum	2014	
Byte dörrar	2012	
Stambyte och renovering badrum	2003	
Fönsterbyten	2017	
Byte köksventiler & installation av vattenlarm	2018	
Omfattande underhåll av utemiljön	2018	
Montering av handluckor	2019	
Takarbete, (KV 1 & 2 samt F3 & F4) Markytor	2019	
Markytor	2019	
Byte armaturer vid garagen	2020	
Målning	2021	
Asfaltering Haparandavägen 71-73	2021	
Takåtgärder och slutfaktura målning	2022	
Markytor, byte trasig asfalt	2022	
Isolering av rör i luckor	2023	
Byte soprumsdörr till miljöhus	2023	
Utbyte av sand i sandlådor	2023	
Underhåll dagvattenbrunn	2024	
Underhåll markytor framför garage	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering gemensamhetslokal	151 487
Stamspolning	75 525

Planerat underhåll

Byte av tak

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Lindqvist	Ordförande	2026
Roland Larsson	Ledamot	2026
Maria Lindholm	Ledamot	2027
Kristhoffer Sundin	Ledamot	2027
Gunilla Jacobsson	Ledamot	2026
Ida Wallgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Norell	Suppleant	2026
Stefan Edin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	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 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 859 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 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 757	7 340	7 074	6 694	6 589
Resultat efter finansiella poster*	2 007	1 558	1 123	1 391	−1 733
Soliditet %*	43	40	35	31	26
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	276	262	207	646	319
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	891	851	819	776	765
Driftkostnader kr/kvm	409	416	462	401	735
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	385	381	433	319	335
Energikostnad kr/kvm*	201	175	164	161	164
Underhållsfond kr/kvm	1 236	1 084	945	785	695
Reservering till underhållsfond kr/kvm	177	174	189	171	213
Sparande kr/kvm*	312	260	206	290	264
Ränta kr/kvm	64	65	55	42	41
Skuldsättning kr/kvm*	2 057	2 117	2 289	2 569	2 941
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 288	2 355	2 546	2 858	3 271
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,1	3,7	4,3

* obligatoriska nyckeltal

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 298 981	0	0	9 967 903	1 127 055	1 557 782
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 557 782	−1 557 782
Reservering underhållsfond				1 626 000	−1 626 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−227 012	227 012	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						2 007 342
Vid årets slut	**1 298 981**	**0**	**0**	**11 366 891**	**1 285 849**	**2 007 342**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 684 837
Årets resultat	2 007 342
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 626 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 012
Summa	**3 293 191**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 293 191**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 756 761	7 339 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 803	1 260
Summa rörelseintäkter		**7 782 564**	**7 340 972**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 757 267	−3 827 545
Övriga externa kostnader	Not 5	−754 127	−738 906
Personalkostnader	Not 6	−83 704	−176 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−509 601	−509 601
Övriga rörelsekostnader		−126 159	0
Summa rörelsekostnader		**−5 230 858**	**−5 252 771**
Rörelseresultat		**2 551 707**	**2 088 201**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 495	66 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−591 859	−597 319
Summa finansiella poster		**−544 365**	**−530 420**
Resultat efter finansiella poster		**2 007 342**	**1 557 782**
Årets resultat		**2 007 342**	**1 557 782**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	29 449 554	29 932 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 449 554**	**29 932 214**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	171 000	171 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**171 000**	**171 000**
Summa anläggningstillgångar		**29 620 554**	**30 103 214**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 827
Övriga fordringar		44 512	50 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412 593	406 008
Summa kortfristiga fordringar		**457 105**	**463 963**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 874 816	3 994 721
Summa kassa och bank		**6 874 816**	**3 994 721**
Summa omsättningstillgångar		**7 331 921**	**4 458 684**
Summa tillgångar		**36 952 475**	**34 561 898**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 298 981	1 298 981
Fond för yttre underhåll		11 366 891	9 967 903
Summa bundet eget kapital		**12 665 872**	**11 266 884**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 285 849	1 127 055
Årets resultat		2 007 342	1 557 782
Summa fritt eget kapital		**3 293 191**	**2 684 837**
Summa eget kapital		**15 959 063**	**13 951 721**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 314 821	15 003 908
Summa långfristiga skulder		**15 314 821**	**15 003 908**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 591 680	4 460 339
Leverantörsskulder		931 429	235 119
Skatteskulder		17 813	4 724
Övriga skulder		57 813	11 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 079 857	894 188
Summa kortfristiga skulder		**5 678 591**	**5 606 269**
Summa eget kapital och skulder		**36 952 475**	**34 561 898**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 551 707	2 088 201
Avskrivningar	509 601	509 601
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	126 159	
	3 187 466	**2 597 802**
Erhållen ränta	47 495	66 899
Erlagd ränta	−592 433	−600 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 642 527**	**2 064 320**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 859	−15 630
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	941 555	−387 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 590 941**	**1 661 158**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−153 100	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−153 100**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−557 746	−1 579 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−557 746**	**−1 579 028**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 880 095	82 130
Likvida medel vid årets början	3 994 721	3 912 591
Likvida medel vid årets slut	6 874 816	3 994 721
Kassa och Bank BR	6 874 816	3 994 721

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Kassaflödesanalys

Visar förändringa av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Fr o m 2024 har kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Fasadarmaturer	Linjär	15
Laddstolpar / p-platser	Linjär	10 – 20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

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	7 101 288	6 763 260
Hyror, garage	238 409	202 251
Hyror, p-platser	184 000	154 920
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−8 880	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−24 297	−28 591
Rabatter	−50 400	−50 400
Kabel-tv-avgifter	266 760	266 760
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	34 786	23 224
Övernattningslägenhet	15 100	8 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−12
Summa nettoomsättning	**7 756 761**	**7 339 712**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	720	1 260
Försäkringsersättningar	25 083	0
Summa övriga rörelseintäkter	**25 803**	**1 260**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−227 012	−323 503
Reparationer	−329 209	−220 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−201 260	−181 940
Försäkringspremier	−166 561	−163 497
Kabel- och digital-TV	−261 373	−260 269
Återbäring från Riksbyggen	2 200	900
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 777	−2 529
Serviceavtal	−10 801	−13 780
Obligatoriska besiktningar	−17 882	−7 682
Bevakningskostnader	−16 455	−15 390
Snö- och halkbekämpning	−306 717	−502 970
Statuskontroll	−17 201	0
Förbrukningsinventarier	−25 584	−127 694
Vatten	−637 514	−457 666
Fastighetsel	−163 282	−172 992
Uppvärmning	−1 043 131	−975 028
Sophantering och återvinning	−269 830	−265 688
Förvaltningsarvode drift	−57 878	−137 105
Summa driftskostnader	**−3 757 267**	**−3 827 545**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	−5 650	0
Förvaltningsarvode	−632 988	−607 972
IT-kostnader	−7 349	−6 881
Arvode, yrkesrevisorer	−21 000	−18 625
Övriga förvaltningskostnader	−16 909	−18 868
Kreditupplysningar	−6 713	−6 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 419	−26 666
Representation	−10 171	−9 006
Kontorsmateriel	−3 640	0
Medlems- och föreningsavgifter	−8 550	−8 550
Bankkostnader	−5 182	−5 559
Övriga externa kostnader	−1 557	−30 579
Summa övriga externa kostnader	**−754 127**	**−738 906**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	−3 024
Styrelsearvoden	−50 000	−100 000
Sammanträdesarvoden	−17 500	−36 500
Pensionskostnader	−1 000	−129
Sociala kostnader	−15 204	−37 066
Summa personalkostnader	**−83 704**	**−176 719**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−395 104	−395 104
Avskrivning Markanläggningar	−36 207	−36 207
Avskrivningar tillkommande utgifter	−78 290	−78 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−509 601**	**−509 601**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−591 505	−597 194
Övriga räntekostnader	−329	−125
Övriga finansiella kostnader	−25	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−591 859**	**−597 319**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 485 779	37 485 779
Mark	737 000	737 000
Tillkommande utgifter	3 914 500	3 914 500
Markanläggning	513 963	513 963
	42 651 242	**42 651 242**
Årets anskaffningar		
Markanläggning (laddstolpar)	153 100	0
	153 100	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar markanläggning (gamla laddstolpar)	−210 170	0
	−210 170	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**42 594 172**	**42 651 242**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 023 233	−11 628 129
Tillkommande utgifter	−587 175	−508 885
Markanläggningar	−108 620	−72 414
	−12 719 028	**−12 209 428**
Återförda avskrivningar på utrangeringar		
Gamla laddstolpar	84 012	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−395 104	−395 104
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−78 290	−78 290
Årets avskrivning markanläggningar	−36 207	−36 207
	−509 601	**−509 601**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 144 617**	**−12 719 029**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**29 449 555**	**29 932 213**
Varav		
Byggnader	25 067 442	25 462 546
Mark	737 000	737 000
Tillkommande utgifter	3 249 035	3 327 325
Markanläggningar	396 078	405 343
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 200 000	54 800 000
Lokaler	1 766 000	1 754 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Totalt taxeringsvärde	**62 966 000**	**56 554 000**
varav byggnader	*49 652 000*	*45 640 000*
varav mark	*13 314 000*	*10 914 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 660	59 660
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**59 660**	**59 660**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−59 660	−59 660
	−59 660	**−59 660**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	171 000	171 000
Summa andra långfristiga fordringar	**171 000**	**171 000**

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 221 517	2 160 023
Transaktionskonto	3 653 300	1 834 697
Summa kassa och bank	**6 874 816**	**3 994 721**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 906 501	19 464 247
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	−3 125 000	−3 962 831
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−466 680	−497 508
Långfristig skuld vid årets slut	**15 314 821**	**15 003 908**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2026-12-30	3 225 000,00	0,00	100 000,00	3 125 000,00
STADSHYPOTEK	3,13%	2027-06-01	2 808 600,00	0,00	60 000,00	2 748 600,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2028-04-30	2 581 543,00	0,00	77 060,00	2 504 483,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2029-03-01	2 751 148,00	0,00	100 000,00	2 651 148,00
STADSHYPOTEK	3,16%	2030-07-30	2 694 564,00	0,00	74 848,00	2 619 716,00
STADSHYPOTEK	3,26%	2030-09-01	1 411 862,00	0,00	19 066,00	1 392 796,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2031-04-30	1 440 561,00	0,00	85 600,00	1 354 961,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2033-04-30	2 550 969,00	0,00	41 172,00	2 509 797,00
Summa			**19 464 247,00**	**0,00**	**557 746,00**	**18 906 501,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 591 680 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. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 566 680 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 759 000	33 759 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-03-20

Årsredovisningen undertecknas

Digital signering, se bilaga	*Digital signering, se bilaga*
Susanne Lindqvist	Kristhoffer Sundin
Digital signering, se bilaga	*Digital signering, se bilaga*
Maria Lindholm	Roland Larsson
Digital signering, se bilaga	*Digital signering, se bilaga*
Gunilla Jacobsson	Ida Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-
Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557573264814 Signerat SL, GJ, KS, ML2, RL, IW, MN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573264814

Dokument

209010_Årsredovisning_2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-20 15:19:03 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML1)
Färdigställt 2026-03-23 19:30:09 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML1)
Riksbyggen
margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerare

Susanne Lindqvist (SL)
susanne.magda.lindqvist@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE LINDQVIST"
Signerade 2026-03-23 06:29:21 CET (+0100)

Gunilla Jacobsson (GJ)
mg.jacobsson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Gunilla Jacobsson"
Signerade 2026-03-22 14:35:40 CET (+0100)

Kristhoffer Sundin (KS)
kristhoffersundin@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTHOFFER JOHANSSON SUNDIN"
Signerade 2026-03-20 16:49:34 CET (+0100)

Maria Lindholm (ML2)
liindholm@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Kristina Beatrice Lindholm"
Signerade 2026-03-22 14:51:22 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573264814

Roland Larsson (RL)
rolamalo@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roland Larsson"
Signerade 2026-03-22 11:44:14 CET (+0100)

Ida Wallgren (IW)
ida.wallgren@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA WALLGREN"
Signerade 2026-03-20 15:27:20 CET (+0100)

Maria Nääs (MN)
maria.naas@azets.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Therese Nääs"
Signerade 2026-03-23 19:30:09 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tegelbacken, org.nr 716413-9888.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tegelbacken för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: SHAD4-JOHAA-DGEQE-U7ZEU-MWS3F-4PPOL

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 Brf Tegelbacken 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

- Distribuerad av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: SHOLO-DGEQE-JOHA4-MWS3P-4F5H8-D9PPH

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Therese Nääs
Undertecknare
Serienummer: 89bad4ec3af75f[…]b3d90a75e0d61
IP: 78.71.xxx.xxx
2026-03-23 18:34:50 UTC

- Distribuerat av Marknadsmundet Utveckling I Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: SIOLO-4HHDO-ECAKW-3S8H4-JOHAV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-berättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RBF Tegelbacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegelbacken 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -