

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trakteraren
Org nr: 733600-1180



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trakteraren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 2025-03-31. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trakteraren 20 i Västerviks kommun. På fastigheten finns en byggnad med 51 lägenheter och 1 bostadsrättslokal. Byggnaden är uppförd 1966. Fastighetens adress är Strömsgatan 16-22 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 49 505 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Bostadsrättslokal	Lokaler/förråd	Garage	P-platser
3	25	9	12	2	51	1	9	48	4 (varav 3 gäst)
Total bostadsarea bostadsrätt						4 112 m ²			
Total lokalarea bostadsrätt						415 m ²			
Total lokalarea hyresrätt						119 m ²			
Total garagearea hyresrätt						1 415 m ²			
Total intäktsyta						6 061 m ²			

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.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 255 tkr (varav självrisk och åldersavdrag vattenskada 125 tkr). Planerat underhåll har utförts för 257 tkr (åtgärder garagetak, byte dagvattenledning i garage, armaturer trapphus och åtgärder hissar).

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 495 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte fjärrvärmecentral	2023
Renovering hisskorg samt automatik	2007
Stambyte	2004
Yttertak, balkongskärmar och skärmtak	1995
Fönsterbyte, balkongreparationer och tilläggsisolering	1990

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Svennberg	Ordförande	2026
Lars-Åke Larsson	Sekreterare	2025
Eva Jansson	Vice ordförande	2025
Nils Nilsson	Ledamot	2026
Annika Broberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Carlsson	Suppleant	2025
Göran Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Ong (BoRevision)	Extern revisor	2025
Sven-Åke Palmhoff	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Afrodta Cristea	2025
Barbro Emriksdotter	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mona Åkerman	2025
Sven Olof Nilsson (sammankallande)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att uppfylla kraven på utrymning enligt PBL/BBR har under året byggnationen av avskiljande brandsäkra väggpartier i trapphusen färdigställts. Den totala kostnaden uppgår till 1 090 tkr och har lagts upp på avskrivningsplan på 30 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Från och med 2024-07-01 togs den separata värmeavgiften bort och ingår därefter i årsavgiften. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01. Årsavgiften uppgår härefter i genomsnitt till 681 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 273	3 093	2 788	2 732	2 729
Resultat efter finansiella poster	98	-56	102	-282	786
Soliditet %	44	43	43	41	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	89	89	89	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	663	625	564	554	552
Energikostnad kr/kvm	168	163	166	125	111
Sparande kr/kvm	103	114	68	58	180
Skuldsättning kr/kvm	763	818	862	906	950
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 022	1 095	1 154	1 213	1 272
Räntekänslighet %	1,5	1,8	2,0	2,2	2,3

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 elavgift 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 elavgift 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 elavgift 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 elavgift 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.

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 elavgift 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	676 970	3 328 349	277 788	-56 019
Disposition enl. årsstämmobeslut			-56 019	56 019
Reservering underhållsfond		495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-257 174	257 174	
Årets resultat				97 694
Vid årets slut	676 970	3 566 175	-16 057	97 694

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	221 768
Årets resultat	97 694
Årets fondreservering	-495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 174
Summa	81 637

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

81 637

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 273 338	3 092 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	70 397
Summa rörelseintäkter		3 273 458	3 163 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 042 950	-2 110 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 900	-625 206
Personalkostnader	Not 6	-128 329	-136 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 475	-258 125
Summa rörelsekostnader		-3 081 654	-3 130 239
Rörelseresultat		191 804	32 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 873	102 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 982	-191 800
Summa finansiella poster		-94 109	-88 852
Resultat efter finansiella poster		97 694	-56 019
Årets resultat		97 694	-56 019

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 16	6 598 591	5 692 740
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	69 711	92 063
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	0	62 444
Summa materiella anläggningstillgångar		6 668 302	5 847 246
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 11	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	77 000
Summa anläggningstillgångar		6 745 302	5 924 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		80	0
Övriga fordringar		2 741	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	215 338	216 739
Summa kortfristiga fordringar		218 159	217 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 842 886	3 683 149
Summa kassa och bank		2 842 886	3 683 149
Summa omsättningstillgångar		3 061 045	3 901 080
Summa tillgångar		9 806 347	9 825 326

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		676 970	676 970
Fond för yttre underhåll		3 566 175	3 328 349
Summa bundet eget kapital		4 243 145	4 005 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 058	277 788
Årets resultat		97 694	-56 019
Summa fritt eget kapital		81 637	221 768
Summa eget kapital		4 324 781	4 227 087
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14, 16	4 625 644	4 958 144
Leverantörsskulder		176 161	192 152
Skatteskulder		8 706	7 826
Övriga skulder		0	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	671 055	439 767
Summa kortfristiga skulder		5 481 566	5 598 239
Summa eget kapital och skulder		9 806 347	9 825 326

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	191 804	32 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 475	258 125
	461 279	290 958
Erhållen ränta	67 609	112 408
Erlagd ränta	-189 824	-189 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 064	214 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 965	9 716
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	246 669	105 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 767	329 336
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 152 975	0
Investeringar i inventarier	0	11 810
Investeringar i pågående byggnation	62 444	-62 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 090 531	-50 634
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-332 500	-266 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-332 500	-266 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-840 264	12 702
Likvida medel vid årets början	3 683 149	3 670 447
Likvida medel vid årets slut	2 842 886	3 683 149

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.

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
Tillkommande utgifter (brandskydd)	Linjär	30	2055
Tillkommande utgifter (stammar)	Linjär	40	2043
Tillkommande utgifter (miljöhus mm)	Linjär	30	2039
Tillkommande utgifter (vaderssystem tak)	Linjär	10	2035
Installationer (frånluftsfläkt garage)	Linjär	20	2035
Installationer (terassmarkis)	Linjär	10	2025

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 666 424	2 040 324
Årsavgifter, lokaler	86 124	80 484
Hyror, lokaler	29 458	29 504
Hyror, garage	197 400	199 050
Hyror, p-platser	4 200	4 200
Hyror, övriga	1 900	2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-600
Värmeavgifter	0	452 797
Elavgifter	138 516	127 416
Tv, telefoni och bredband	111 696	129 744
Övriga ersättningar	37 620	27 356
Summa nettoomsättning	3 273 338	3 092 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga intäkter	120	70 397
Summa övriga rörelseintäkter	120	70 397

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-257 174	-488 640
Reparationer	-255 184	-198 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 974	-97 960
Försäkringspremier	-53 785	-58 254
Tv, telefoni och bredband	-115 683	-133 077
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 691	-2 616
Serviceavtal	-10 804	-8 888
Obligatoriska besiktningar	-18 171	-10 285
Snö- och halkbekämpning	-19 959	-22 920
Statuskontroll	-79 527	0
Förbrukningsinventarier	-20 823	-24 536
Vatten	-172 612	-147 536
Fastighetsel	-218 541	-240 831
Uppvärmning	-627 298	-599 600
Sophantering och återvinning	-91 525	-77 817
Summa driftskostnader	-2 042 950	-2 110 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-539 627	-537 768
Arvode, yrkesrevisor	-18 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-64 163	-57 896
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 816	-4 631
Telefon	-739	-835
Medlemsavgift Intresseföreningen	-4 590	-4 590
Bankkostnader	-3 716	-3 236
Summa övriga externa kostnader	-640 900	-625 206

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Sammanträdesarvoden	-48 922	-53 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 996	-10 024
Sociala kostnader	-13 611	-15 939
Summa personalkostnader	-128 329	-136 543

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning byggnader	-28 911	-28 911
Avskrivningar tillkommande utgifter	-218 213	-198 474
Avskrivning installationer	-22 352	-30 740
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-269 475	-258 125

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 095 600	5 095 600
Mark	901 800	901 800
Tillkommande utgifter	9 977 380	9 977 380
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 152 975	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 127 755	15 974 780

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 881 189	-3 852 278
Tillkommande utgifter	-6 400 851	-6 202 377
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-28 911	-28 911
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-218 213	-198 474
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 529 164	-10 282 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 598 591	5 692 740

Varav

Byggnader	1 185 499	1 214 411
Mark	901 800	901 800
Tillkommande utgifter	4 511 291	3 576 529

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	293 230	293 230
Installationer på annans fastighet	0	100 990
Utrangeringar		
Installationer på annans fastighet	0	-100 990
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	293 230	293 230
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-201 167	-178 815
Installationer på annans fastighet	0	-80 792
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer på annans fastighet - gjord avskrivning	0	89 180
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 352	-22 352
Installationer på annans fastighet	0	-8 388
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-223 519	-201 167
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 711	92 063

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärde brandskydd	62 444	0
Inköp brandskydd	1 027 906	62 444
Aktivering brandskydd	-1 090 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	0	62 444
Utgående redovisat värde	0	62 444

Not 11 Långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
154 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	77 000	77 000
Summa långfristiga fordringar	77 000	77 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 340	25 076
Förutbetalda försäkringspremier	27 419	26 366
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 588	132 225
Förutbetald tv, telefoni och bredband	27 992	33 072
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 338	216 739

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	2 367 557	2 449 970
Transaktionskonto Swedbank	475 328	1 233 179
Summa kassa och bank	2 842 886	3 683 149

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 625 644	4 958 144
Nästa års villkorsändringar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 625 644	-4 958 144
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	2,97%	2026-04-30	4 958 144	332 500	4 625 644
Summa			4 958 144	266 000	4 625 644

*Föreningen har haft ett lån hos Tjustbygdens Sparbank och ett hos Stadshypotek som löstes 2025-04-30 och flyttades till SBAB. Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra lånet som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 000	19 400
Upplupna räntekostnader	0	30 842
Upplupna elkostnader	15 640	16 923
Upplupna vattenavgifter	14 844	12 815
Upplupna värmekostnader	18 175	17 779
Upplupna kostnader för renhållning	7 901	5 189
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 250
Upplupna styrelsearvoden	63 504	61 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 988	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 753	258 685
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671 055	439 767

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	11 514 000	10 067 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-29

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

Irene Svennberg

Lars-Åke Larsson

Eva Jansson

Nils Nilsson

Annika Broberg

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

Alexandra Ong
Extern revisor
BoRevision

Sven-Åke Palmhoff
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557558521781

Dokument

Årsredovisning Trakteraren

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-09-30 15:06:48 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-01 11:25:53 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Irene Svennberg (IS)

irene.svennberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Iris Irene Henrietta Svennberg"

Signerade 2025-09-30 16:01:41 CEST (+0200)

Lars-Åke Larsson (LL)

larssonsgatan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE LARSSON"

Signerade 2025-09-30 16:37:56 CEST (+0200)

Eva Jansson (EJ)

evajansson@email.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA JANSSON"

Signerade 2025-09-30 15:24:00 CEST (+0200)

Nils Nilsson (NN)

nisseimelgang@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS OLOF NILSSON"

Signerade 2025-09-30 15:45:10 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557558521781

Annika Broberg (AB)

annika.broberg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Eva Margareta Broberg"

Signerade 2025-09-30 17:42:51 CEST (+0200)

Sven-Åke Palmhoff (SP)

sven-ake.palmhoff@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN-ÅKE PALMHOFF"

Signerade 2025-09-30 19:01:31 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-10-01 11:25:53 CEST (+0200)

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 Trakteraren, org.nr. 733600-1180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trakteraren för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 provar 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sven-Åke Palmhoff
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557558523737

Dokument

Digital Revisionsberättelse - Brf Trakteraren

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-09-30 15:11:37 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2025-10-01 11:25:21 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Sven-Åke Palmhoff (SP)

sven-ake.palmhoff@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN-ÅKE PALMHOFF"

Signerade 2025-10-01 08:51:51 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAMAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-10-01 11:25:21 CEST (+0200)

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 Trakteraren

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trakteraren 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