

Årsredovisning
BRF Riksby
2024/2025



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Datum och tid: onsdagen den 26 november 18:30 – 20:30

Plats: Engelska skolans aula, Riksbyvägen 48, Bromma

Dagordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Föredragning av styrelsens uttalande
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget, som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1942-06-03, föreningens ekonomiska plan registrerades 1947-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-01 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Fakta om föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enl. nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bomullen 4, 5 ,6, 7, 9 och 10	1942	Stockholm
Damasten 1 och 2	1942	Stockholm
Näsdiken 1, 3, 6 och 7	1942	Stockholm
Ryan 1	1942	Stockholm
Sammeten 3	1942	Stockholm
Slöjan 5	1942	Stockholm
Vadmalen 3, 7 och 8	1942	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1942 och består av 20 flerbostadshus. Värdeåret är 1942.

Byggnadsytan utgörs av 16 014 kvm lägenhetsyta och 1 557 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 318 lägenheter med bostadsrätt och 43 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	126 st
2	rok	144 st
3	rok	48 st

Parkering/Garage

Föreningen har 63 parkeringsplatser utomhus, 15 platser i kallgarage och 10 platser i varmgarage. Därutöver 11 platser för MC/moped i (1) varmgarage.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1998/99
Fasadputs	pågående arbete
Målning fönster	2015

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	318 st
Överlåtelse under året	41 st
Beviljade andrahandsuthyrningar	19 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Inger Haglund	Ordförande från och med 250317
Irina Cirmizi	Ledamot
Jakob Forsell	Ledamot
Marie Johnil	Ledamot
Michael Strand	Ledamot
Olle Löfgren	Ledamot
Rasmus Löfgren	Ordförande, gick ur styrelsen 250317

Markus Feist	Suppleant
Marie-Louise Domander	Suppleant
Miranda Kals	Suppleant, gick ur styrelsen 250403

Revisorer

Björn Sjödin	Extern revisor Focus revision AB
Gustaf Kaddik	Ordinarie internrevisor

Valberedning

Kerstin Nörler	Sammanställande
Johanna Danielsson	
Peter Larm	
Mats Hall	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden, av dessa 12 planerade, ett konstituerande och två extrainsatta.

Stämma

Ordinarie stämma hölls onsdagen 27 november 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK är godkänd.
- Spill- och dagvattensystem har reparerats på Vadmalsvägen 23-29, Vadmalsvägen 22-24, Riksbyvägen 19-21, Damastvägen 2-8 och Vadmalsvägen 19.
- Energieffektiviserande åtgärder, inklusive byte av radiatorventiler och termostater har utförts.
- Byte av varmvattencirkulationspump (VVC) i undercentralen.
- Radonmätning har utförts och åtgärder har påbörjats.
- Byte av styrkort för fjärrvärmepump.
- Ny entreprenör för snöröjning är Stuvsta mark AB fr o m 1 januari 2025.
- Ny entreprenör för grönskötsel är Jensen Drift & Underhåll AB fr o m 1 april 2025.
- Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten med inhyrd container.
- Styrelsen har genomfört brandskyddsronnd kontinuerligt under 2024/2025.
- Styrelsen uppdaterade tillsammans med teknisk förvaltare underhållsplanen.
- Installerat kodlås till gästlägenheten.
- Stor vattenläcka i varmvattenkulvert under Kvarnbacksvägen har upptäckts.
- Ny hyresgäst till lokal vid Riksbyvägen 11 (Medicinsk fotvård)
- Ny hyresgäst till lokal vid Riksbyvägen 24B (Ljust Nu Konsult AB)

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är frisk med låg belåningsgrad och stabila intäkter. Resultatet för verksamhetsåret var negativt men likviditetssituationen har förbättrats på grund av höjda avgifter samt att vi tagit upp nya lån.

Avgiftshöjning

Avgifter höjdes med 20% fr.o.m 2024-10-01.

Avgifter höjdes med 8% fr.o.m 2025-04-01.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 72 070 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	16 513 006	13 773 260	12 745 523	12 255 020	11 633 463
Res. efter finansiella poster	-859 162	-2 338 929	-750 494	170 226	-159 782
Soliditet (%)	18,95	24,73	28,91	30,63	30,33
Kassalikviditet (%)	61,50	12,17	15,60	22,55	32,79
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	932	762	699	684	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	89	88	89	90
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	2 029	1 532	1 564	1 506	1 539
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 258	1 705	1 741	1 676	1 712
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	105	21	37	89	68
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2	3
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	487	349	305	278	274

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 16 014 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 17 821 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt, vilket främst beror på ökade kostnader för fjärrvärme och vatten (se not 3). Utöver generella prisökningar har en trasig styrmodul till fjärrvärmepumpen samt en större vattenläcka i varmvattenkylverten bidragit till de högre kostnaderna. Båda problemen är nu åtgärdade.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att stärka föreningens ekonomi och långsiktiga hållbarhet. Under året har flera projekt genomförts för att effektivisera användningen av resurser och minska framtida underhållskostnader. Styrelsen har även förhandlat och bundit delar av föreningens lån med olika löptider upp till fem år (se not 8). Denna strategi skapar bättre förutsättningar för långsiktig planering och stabilare räntekostnader vid eventuella framtida räntehöjningar.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	310 680	448 965	12 510 837	1 500 000	-4 675 006
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 218 408		-1 218 408
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 109 732		1 109 732
Årets resultat					-859 162
Belopp vid årets utgång	310 680	448 965	12 619 513	1 500 000	-5 642 844

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-4 783 682
årets resultat	-859 162
	-5 642 844
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll	1 206 621
inaspråktagande från fond för yttre underhåll	-923 625
i ny räkning överföres	-5 925 840
	-5 642 844

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	16 513 006	13 773 260
		16 513 006	13 773 260
Rörelsens kostnader			
Reparation och Underhåll		-1 507 425	-2 202 756
Drift	3	-11 837 949	-10 218 729
Administrationskostnader	4	-823 240	-554 648
Fastighetsskatt		-620 302	-639 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	-1 562 950	-1 607 040
		-16 351 866	-15 222 873
Rörelseresultat		161 140	-1 449 613
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		965	2 105
Räntekostnader		-1 021 267	-891 421
		-1 020 302	-889 316
Resultat efter finansiella poster		-859 162	-2 338 929
Årets resultat		-859 162	-2 338 929

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	38 280 034	37 001 822
Inventarier, verktyg och installationer	6	413 047	477 209
Pågående förbättringsarbeten	7	4 141 993	559 004
Summa materiella anläggningstillgångar		42 835 074	38 038 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 300	4 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 300	4 300
Summa anläggningstillgångar		42 839 374	38 042 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 145	50 191
Skattefordran		11 582	0
Övriga fordringar		51 210	58 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		810 486	799 368
Summa kortfristiga fordringar		883 423	908 133
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 005 028	1 857 214
Summa kassa och bank		5 005 028	1 857 214
Summa omsättningstillgångar		5 888 451	2 765 347
SUMMA TILLGÅNGAR		48 727 825	40 807 682

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		759 645	759 645
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		12 619 513	12 510 837
Summa bundet eget kapital		14 879 158	14 770 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 783 682	-2 336 077
Årets resultat		-859 162	-2 338 929
Summa fritt eget kapital		-5 642 844	-4 675 006
Summa eget kapital		9 236 314	10 095 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 877 500	7 952 500
Övriga skulder		40 000	40 000
Summa långfristiga skulder		29 917 500	7 992 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 275 376	19 353 982
Leverantörsskulder		804 107	1 252 977
Aktuell skatteskuld		0	30 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 494 528	2 082 474
Summa kortfristiga skulder		9 574 011	22 719 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 727 825	40 807 682

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		161 140	-1 449 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 562 950	1 607 040
Erhållen ränta m.m.		965	2 105
Erlagd ränta		-1 021 267	-891 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		703 788	-731 889
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		40 046	-43 811
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 753	-64 691
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-448 870	586 146
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		370 198	130 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		661 409	-123 731
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-2 777 000	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-3 582 989	-559 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 359 989	-559 003
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		9 500 000	0
Amortering långfristiga lån		-653 606	-573 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 846 394	-573 012
Förändring av likvida medel		3 147 814	-1 255 746
Likvida medel vid årets början		1 857 214	3 112 960
Likvida medel vid årets slut		5 005 028	1 857 214

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	66,6
Förbättringsarbeten	20-66
Inventarier, verktyg och maskiner	3-5

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgarna med 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
	Avgift bostad	14 923 962	12 199 646
	Hysesintäkter	1 328 871	1 321 935
	Övrigt	260 173	193 183
	Försäkringsersättning	0	58 496
		16 513 006	13 773 260

NOTER

Not 3	Drift	2024/2025	2023/2024
	Fastighetsel	357 456	302 657
	Fjärrvärme	5 435 116	4 926 368
	Vatten	2 001 566	998 110
	Avfallshantering	218 258	178 168
	Fastighetsförsäkringar	241 514	225 536
	Tomträttsavgäld	1 615 434	1 527 400
	Förvaltningsarvode	718 364	850 097
	Övrig drift	1 250 241	1 210 393
		11 837 949	10 218 729
Not 4	Administrationskostnader	2024/2025	2023/2024
	Revisionsarvoden	35 500	34 625
	Styrelsearvoden	240 000	220 000
	Lagstadgade sociala avgifter	65 145	65 433
	Övriga arvoden	15 000	0
	Övrigt	467 595	234 590
		823 240	554 648
Not 5	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 273 086	71 273 086
	Inköp	2 777 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 050 086	71 273 086
	Ingående avskrivningar	-34 271 264	-32 754 808
	Årets avskrivningar	-1 498 788	-1 516 456
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 770 052	-34 271 264
	Utgående redovisat värde	38 280 034	37 001 822
	Redovisat värde byggnader	37 399 622	36 081 392
	Redovisat värde markanläggningar	880 412	920 430
		38 280 034	37 001 822
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	402 207 000	406 136 000
	varav byggnader:	222 658 000	190 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	940 566	940 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	940 566	940 566
	Ingående avskrivningar	-463 357	-372 773
	Årets avskrivningar	-64 162	-90 584
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-527 519	-463 357
	Utgående redovisat värde	413 047	477 209
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	559 004	0
	Inköp	3 582 989	559 004
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 141 993	559 004
	Utgående redovisat värde	4 141 993	559 004

NOTER

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2024/2025	2023/2024
	Stadshypotek 2,90% 251031	737 876	788 982
	Stadshypotek 2,53% 260630	4 025 000	4 140 000
	Stadshypotek 4,09% 260330	1 162 500	1 312 500
	Stadshypotek 2,81% 261201	4 239 000	4 239 000
	Stadshypotek 3,03% 270301	3 000 000	0
	Stadshypotek 3,44% 270630	6 790 000	7 090 000
	Stadshypotek 2,92% 281201	4 736 000	4 736 000
	Stadshypotek 2,99% 281230	1 500 000	0
	Stadshypotek 2,84% 290930	4 962 500	0
	Stadshypotek 3,01% 291201	5 000 000	5 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-6 275 376	-19 353 982
		29 877 500	7 952 500

Lån med smma förfallotid/ränta redovisas som klump, således redovisas inte samtliga lån separat.

Lån som villkorsändras räkenskapsåret 2025/2026 motsvarar 5 925 376 kr.
Planerad amortering räkenskapsår 2025/2026 714 200 kr (2024/2025 573 012 kr).

Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 32 581 876

Not 9	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	43 644 000	34 482 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-11-03
Datum framgår av den digitala underskriften.

Inger Haglund

Irina Cirmizi

Marie Johnil

Michael Strand

Olle Löfgren

Jakob Forsell

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften.

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Gustaf Kaddik
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 november 2025



1 Årsred Riksby 2024_2025 ver 3.pdf

(469547 byte)

SHA-512: f14a25b22ea67d8d9d543752a0e1aca1b354b
2a8cea2ef68daa832a8cdd1ba266668bff95d69f6b4ada
b7cd38510c1497cbf756c2eb906c6cdfba917e67f4ae2

Underskrifter

2025-11-04 15:20:14 (CET)



Inger Haglund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-04 15:34:00 (CET)



Irina Cirmizi, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-04 16:44:37 (CET)



Jakob Forssell, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-04 15:42:24 (CET)



Marie Johnil, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-04 15:50:38 (CET)



Michael Strand, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-04 15:34:40 (CET)



Olle Löfgren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-05 08:56:51 (CET)



Björn Johansson Sjödin, Focus Revision

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-05 09:34:04 (CET)



Gustaf Arvid Ingemar Kaddik, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Riksby 2024/2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dddc7d22d528300f3ac6cf45e16c3d9080967684224257a487cee67b97e6f045c9ad143f394f55ae557b013e6135f99d12b9aaf62b79b24114ad3d32157aebb5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Riksby
Org.nr. 702001-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksby för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Interna revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Riksby för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild

betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Gustaf Kaddik

Intern revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-05 08:56:21 GMT+01:00
Transaktions-ID: d318d558f46f48fa925b221f896062f4

Underskrift 2

Namn: Gustaf Kaddik
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-05 13:16:04 GMT+01:00
Transaktions-ID: cc487ba3f8b44e50bb9ed411b338549d

Björn Sjödin
Focus Revision AB

Stockholm 2025

Styrelsens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Riksbys årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2025-08-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2018-10-09 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av eventuella felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande, i det fall det bedöms relevant.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Övrigt

- Vi bekräftar härmed att ingen i företagsledande ställning, eller dem närstående, är eller har varit så kallad politiskt exponerad person (PEP) såsom det definieras i penningtvättslagen (2017:630).

Bekräftelse av uppdragsavtal

Vi bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterat 2018-10-09 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2025/2026 under förutsättning att Björn Sjödings uppdrag kvarstår efter årsstämman.

Olle Löfgren

Jakob Forsell

Marie Johnil

Irina Cirmizi

Inger Haglund

Michael Strand

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Olle Löfgren
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 09:03:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: f2d779b35ce64eb194c807848e95838c

Underskrift 2

Namn: Michael Strand
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 09:05:18 GMT+01:00
Transaktions-ID: ac5c78631f5f484ebf95251e7f62a227

Underskrift 3

Namn: Marie Johnil
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 09:05:30 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4582aefd97cc452abfe34f3879093861

Underskrift 4

Namn: Irina Cirmizi
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 09:31:59 GMT+01:00
Transaktions-ID: 83c62da199014aceab20c762870714fa

Underskrift 5

Namn: Jakob Forsell
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 09:53:11 GMT+01:00
Transaktions-ID: 5342e683fa7e428888329916b585ec10

Underskrift 6

Namn: Inger Haglund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-04 11:40:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: 620c40dce8ba4a8f95da51b54f5221b5

INKOMMANDE MOTIONER

MOTION 1

Motion till föreningsstämman:

Utredning om att skapa ett gemensamt föreningsgym.

Bakgrund:

I vår bostadsrättsförening finns goda förutsättningar att öka både trivsel och gemenskap genom att använda en av våra befintliga lokaler på ett mer värdeskapande sätt.

Mitt förslag är att undersöka möjligheten att skapa ett föreningsgym, tillgängligt för boende till en låg kostnad.

Ett gemensamt gym skulle:

- Bidra till ökad hälsa och välmående bland föreningens medlemmar.
- Skapa starkare gemenskap och ökad trivsel inom föreningen.
- Göra föreningen mer attraktiv för framtida köpare, vilket på sikt kan bidra till högre bostadsvärden.
- Utnyttja en annars svåransvänd lokal och göra den inkomstbringande både ekonomiskt och i form av mervärde för medlemmar och potentiella köpare.

Jag och min fru, som båda har många års erfarenhet i träningsbranschen och är utbildade personliga tränare, kan bidra med sakkunskap kring utrustning, säkerhet, planlösning och kostnadseffektiva inköp.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:

1. Styrelsen får i uppdrag att utreda möjligheten att inrätta ett gemensamt gym i föreningen.

Utredningen ska bland annat omfatta:

- Lämplig lokal i fastigheten.
- Behov av ventilation, ljudisolering och brandskydd.
- Kostnadsberäkning för uppstart och drift.
- Förslag på avgiftsmodell.
- Försäkringsfrågor och ordningsregler.

2. Styrelsen återrapporterar resultaten av utredningen i ett separat informationsutskick med förslag på vidareutveckling.

Inlämnad av:

Oscar Utter

Vadmalsvägen 14 (lgh 089)

2025/10/2

MOTION 2

Motion till årsstämman Brf Riksby 2025-11-26 – Höjning av styrelsearvode

Bakgrund

Styrelseuppdraget i vår förening innebär ett stort ansvar och kräver omfattande arbetsinsats. För att behålla engagemanget och kunna rekrytera nya ledamöter behöver ersättningen spegla arbetsbördan. En höjning av arvudet är en investering i föreningens långsiktiga stabilitet.

Alternativ 1 – Prisbasbeloppsmodell

Att styrelsearvodet kopplas till ett fast antal prisbasbelopp, exempelvis **5–6 prisbasbelopp** att fördelas inom styrelsen.

- **Prisbasbelopp 2025: 58 800 kr**
 - 5 prisbasbelopp = 294 000 kr
 - 6 prisbasbelopp = 352 800 kr
- **Motivering:**
 - Följer inflationen och ger långsiktig rättvisa
 - Vanligt enligt HSB och Bostadsrätterna, särskilt i större föreningar
 - Flexibel fördelning inom styrelsen efter ansvar och arbetsinsats
 - Ger möjlighet att attrahera kompetenta kandidater

Alternativ 2 – Per lägenhet-modell

Att styrelsearvodet beräknas som **1 000 kr per lägenhet**.

- **318 lägenheter × 1 000 kr = 318 000 kr**
- **Motivering:**
 - Enkel och transparent modell
 - Rekommenderas av HSB och används i många föreningar
 - Kopplar ersättningen till föreningens storlek och ansvar

Rekommendationer & källor

- HSB föreslår ofta 1 000–1 500 kr per lägenhet som riktlinje för större föreningar
- Bostadsrätterna anger att prisbasbelopp är en vanlig och rättvis modell
- En BRF visar att många föreningar med över 300 lägenheter har arvoden på 250 000–400 000 kr beroende på arbetsinsats

Yrkande

Vi yrkar att stämman beslutar om att höja styrelsearvodet enligt någon av ovanstående modeller, med hänsyn till föreningens storlek och arbetsbörda.

//Marie Johnil, Michael Strand, Marie-Louise Domander, Irina Cirmizi

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE

Ledamöter

Ledamöter som valdes på två år vid förra stämman

Jakob Forssell

Olle Löfgren

Omval på två år

Inger Haglund

Markus Feist

Nyval på två år

Niklas Lindqvist

Oskar Linder

Nyval på ett år

Marjan Jordanov

Suppleanter

Oscar Utter (nyval på ett år)

Federico Estaca (nyval på ett år)

Julia Herbe (nyval på ett år)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Kerstin Nörler, sammankallande (omval)

Johanna Danielsson (omval)

Peter Larm (omval)

Mats Hall (omval)

Jan Stigwall (nyval)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL REVISORER

Internrevisor Gustav Kaddik (omval)

Externrevisor Focus Revision AB (omval)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN

Arvode Styrelsen 290 000 SEK.

Arvode Valberedningen 5 000 SEK.

Arvode Internrevisor 10 000 SEK.

BRF Riksby

Organisationsnummer

702001-7807

Epost

styrelsen@brfriksby.se

kundtjanst@nordstaden.se

(Expeditionen är bemannad under helgfria måndagar udda veckor kl. 18:00 – 19:00)

Adress

Vadmalsvägen 19

16874 Bromma

