

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 3
Org nr: 725000-3568



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr
3 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett större minusresultat detta beror på det takunderhåll föreningen genomfört på 4 200 tkr. Exkluderar man underhållet skulle föreningen redovisa ett positivt resultat på 301 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillsjötorpet 1 i Finspångs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Knektvägen 1-3, Sjöviksvägen 40-42 och Linköpingsvägen 10 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	11	26	4	47

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	28	54

Total bostadsarea 3 226 m²

Total lokalarea 364 m²

Årets taxeringsvärde	24 402 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 951 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Sappa	Kabel- och digital TV

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 307 tkr och planerat underhåll för 4 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 11 737 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 225 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll**Beskrivning****År**

Relining av stammar	2016
Torktumlare	2016/2017
Installationer/Vatten/Avlopp	2016/2017
Garage och p-platser	2018/2019
Tvättstugerenovering	2019/2020
Anläggning rabatt	2019/2020
Gemensamma utrymmen	2020/2021
Huskropp utvändigt	2020/2021
Markytor	2020/2021
Gemensamma utrymmen, lokal	2021/2022
Installationer	2021/2022
Huskropp fönster	2021/2022
RB Connect	2022/2023
Motorvärmare	2022/2023
Stamspolning	2023/2024
Belysning garage	2023/2024

Årets utförda underhåll**Beskrivning****Belopp**

Tak	4 200 000
-----	-----------

Planerat underhåll**År**

Balkonger	2025/2026
-----------	-----------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Eklöf	Ordförande	2025
Pasi Hellsten	Sekreterare	2025
Monica Brodén	Vice ordförande	2026
Inger Gunnarsson	Ledamot	2026
Philip Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Andersson	Suppleant	2025
Thomas Jansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor
Rolf Holmlander	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Jakob Möller

Valberedning

Lars-Göran Hansen	Sammanställande
Ragnhild Davidsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört takunderhåll på samtliga huskroppar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 777 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 711	2 576	2 411	2 294	2 295
Resultat efter finansiella poster*	-3 899	-60	-15	-426	286
Soliditet %*	-6	60	60	56	57
Likviditet %	97	183	130	216	284
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	815	731	684	647	647
Driftkostnader kr/kvm	1 579	462	399	480	300
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	409	434	391	287	261
Energikostnad kr/kvm*	214	225	226	179	170
Underhållsfond kr/kvm	133	961	881	804	822
Sparande kr/kvm*	147	85	86	152	196
Ränta kr/kvm	15	9	5	6	7
Skuldsättning kr/kvm*	1 016	313	362	469	534
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 131	348	403	522	594
Räntekänslighet %*	1,4	0,5	0,6	0,8	0,9

* obligatoriska nyckeltal

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. Här ingår även medlemmarnas förbrukning (el) då föreningen debiterar el med IMD.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	339 978	3 451 395	-198 440	-60 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			-60 486	60 486
Reservering underhållsfond		1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 200 000	4 200 000	
Årets resultat				-3 898 834
Vid årets slut	339 978	476 395	2 716 074	-3 898 834

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-258 926
Årets resultat	-3 898 834
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 200 000
Summa	-1 182 760

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 182 760**

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningen ser över avgiftsnivån för att kompensera detta.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 710 749	2 576 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 780	15 144
Summa rörelseintäkter		2 851 529	2 591 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 667 630	-1 659 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-767 133	-688 266
Personalkostnader	Not 6	-88 692	-90 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-225 525	-260 609
Summa rörelsekostnader		-6 748 980	-2 698 893
Rörelseresultat		-3 897 451	-107 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 253	79 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 637	-32 871
Summa finansiella poster		-1 384	46 906
Resultat efter finansiella poster		-3 898 834	-60 486
Resultat före skatt		-3 898 834	-60 486
Årets resultat		-3 898 834	-60 486

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 887 133	2 087 992
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	182 894	207 561
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	37 500	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		2 107 527	2 333 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		2 405 027	2 630 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		89	100
Övriga fordringar		15 757	21 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	283 284	291 891
Summa kortfristiga fordringar		299 130	313 802
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 967 356	2 920 458
Summa kassa och bank		2 967 356	2 920 458
Summa omsättningstillgångar		3 266 486	3 234 260
Summa tillgångar		5 671 513	5 864 812

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		339 978	339 978
Fond för yttre underhåll		476 395	3 451 395
Summa bundet eget kapital		816 373	3 791 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 716 074	−198 440
Årets resultat		−3 898 834	−60 486
Summa fritt eget kapital		−1 182 760	−258 926
Summa eget kapital		−366 388	3 532 446
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 700 000	561 174
Summa långfristiga skulder		2 700 000	561 174
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	948 174	562 304
Leverantörsskulder		1 228 306	172 941
Skatteskulder		0	14 137
Övriga skulder	Not 16	565 113	548 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	596 308	473 052
Summa kortfristiga skulder		3 337 901	1 771 192
Summa eget kapital och skulder		5 671 513	5 864 812

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 897 451	-107 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	225 525	260 609
	-3 671 925	153 217
Erhållen ränta	76 155	62 202
Erlagd ränta	-45 966	-26 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 641 736	188 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 230	14 595
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 173 168	145 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 477 798	348 087
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	37 500	0
Investeringar i pågående byggnation	-37 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-175 304	-175 304
Upptagna lån	2 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 524 696	-175 304
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	46 898	172 783
Likvida medel vid årets början	2 920 458	2 747 675
Likvida medel vid årets slut	2 967 356	2 920 458
Kassa och Bank BR	2 967 356	2 920 458

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, 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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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	80	2044
Garage	Linjär	40	2043
Carportar	Linjär	40	2047
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad	Linjär	40	2027
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	Helt avskriven
Installation fjärrvärme	Linjär	20	Helt avskriven
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsinstallation	Linjär	15	Helt avskriven
<i>Installationer</i>			
Belysning garage	Linjär	15	2033
IMD	Linjär	10	2032

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	2 507 556	2 321 820
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-83 701	-83 701
Hyror, lokaler	2 574	2 478
Hyror, garage	94 320	94 320
Hyror, p-platser	66 485	66 240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 540	-295
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 640	-10 235
Elavgifter	122 959	119 794
Övriga avgifter	0	56 400
Övriga ersättningar	18 739	9 544
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Summa nettoomsättning	2 710 749	2 576 357

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	14 724
Övriga rörelseintäkter	5 174	420
Försäkringsersättningar	135 606	0
Summa övriga rörelseintäkter	140 780	15 144

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-4 200 000	-103 382
Reparationer	-306 767	-203 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 420	-81 710
Försäkringspremier	-90 908	-78 908
Kabel- och digital-TV	-87 961	-85 070
Återbäring från Riksbyggen	2 300	800
Obligatoriska besiktningar	0	-38 280
Snö- och halkbekämpning	-44 964	-103 037
Statuskontroll	0	-77 151
Förbrukningsinventarier	-3 312	-281
Vatten	-180 839	-216 473
Fastighetsel	-189 401	-182 914
Uppvärmning	-399 399	-409 665
Sophantering och återvinning	-80 977	-66 232
Förvaltningsarvode drift	-7 981	-14 376
Summa driftskostnader	-5 667 630	-1 659 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-654 929	-630 559
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-24 500
Övriga försäljningskostnader	-3 120	0
Övriga förvaltningskostnader	-58 479	-13 325
Kreditupplysningar	-804	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 163	-3 270
Kontorsmateriel	-7 544	-7 995
Medlems- och föreningsavgifter	-4 700	-4 700
Bankkostnader	-4 144	-3 918
Summa övriga externa kostnader	-767 133	-688 266

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-39 040	-35 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 480	-7 480
Sociala kostnader	-12 172	-17 276
Summa personalkostnader	-88 692	-90 156

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-81 838	-81 838
Avskrivningar tillkommande utgifter	-119 021	-154 104
Avskrivning Installationer	-24 667	-24 667
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-225 525	-260 609

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	570
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 148	78 766
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	57
Övriga ränteintäkter	42	384
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 253	79 777

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 184 268	5 184 268
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	539 996	539 996
Standardförbättringar	4 077 332	4 077 332
	9 847 196	9 847 196
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 847 196	9 847 196

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 498 941	-3 417 103
Anslutningsavgifter	-539 996	-539 996
Standardförbättringar	-3 720 267	-3 566 163
	-7 759 204	-7 523 263

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-81 838	-81 838
Årets avskrivning standardförbättringar	-119 021	-154 104
	-200 859	-235 942

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-7 960 063 -7 759 204
Restvärde enligt plan vid årets slut
1 887 133 2 087 992

Varav

Byggnader	1 603 489	1 685 327
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	238 044	357 065

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	273 750	273 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	273 750	273 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-66 189	-41 522
	-66 189	-41 522
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 667	-24 667
	-24 667	-24 667
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-90 856	-66 189
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-90 856	-66 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	182 894	207 561
Varav		
Installationer	182 894	207 561

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Balkonger	37 500	37 500
Vid årets slut	37 500	37 500

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
595 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Finspång	297 500	297 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	297 500	297 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 321	41 223
Förutbetalda försäkringspremier	48 027	42 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 131	159 907
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 243	21 738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 562	26 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 284	291 891

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	968 224	2 392 174
Transaktionskonto	1 999 132	528 283
Summa kassa och bank	2 967 356	2 920 458

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 648 174	1 123 478
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 304	-175 304
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-772 870	-387 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 700 000	561 174

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-07-30	445 048	0	58 048	387 000
STADSHYPOTEK	4,53%	2025-10-30	678 430	0	117 256	561 174
STADSHYPOTEK	2,82%	2027-04-30	0	2 700 000	0	2 700 000
Summa			1 123 478	2 700 000	175 304	3 648 174

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 304 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 700 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 328 952 och Handelsbanken lån om 443 918 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.

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	567 404	550 603
Skuld för moms	-2 291	-1 845
Summa övriga skulder	565 113	548 758

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 500	21 500
Upplupna räntekostnader	16 242	8 571
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	210 000	107 169
Upplupna elkostnader	14 078	26 048
Upplupna värmekostnader	16 822	16 144
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 213
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	68 400	68 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 700	4 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 566	196 307
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 308	473 052

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-13

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Eklöf

Pasi Hellsten

Monica Brodén

Inger Gunnarsson

Philip Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning
Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Rolf Holmlander
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557561549468

Dokument

ÅR RB Brf Finspångshus nr 3 slutlig ver
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-05 09:53:26 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-20 06:44:11 CET (+0100)

Signerare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP JOHANSSON"
Signerade 2025-11-05 13:01:28 CET (+0100)

Hans Eklöf (HE)
hans.eklof@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS EKLÖF"
Signerade 2025-11-05 10:15:50 CET (+0100)

Pasi Hellsten (PH)
phjordgubbe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PASI
HELLSTEN"
Signerade 2025-11-05 11:15:53 CET (+0100)

Monica Brodén (MB)
monica.broden@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Broden"
Signerade 2025-11-05 16:00:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557561549468

Inger Gunnarsson (IG)
igguninger6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER GUNNARSSON"
Signerade 2025-11-05 13:08:59 CET (+0100)

Rolf Holmlander (RH)
r.holmlander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF
HOLMLANDER"
Signerade 2025-11-10 15:53:23 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-20 06:44:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3, org.nr 725000-3568.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 oktober 2024 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalde 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Rolf Holmlander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557561549949

Dokument

RB Brf Finspångshus nr 3
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-05 09:54:58 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-20 06:42:56 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Rolf Holmlander (RH)
r.holmlander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF
HOLMLANDER"
Signerade 2025-11-19 15:40:03 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-20 06:42:56 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>

