

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Borgargården
Org nr: 716402-5541

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 256% till 30 %. Detta beror på att föreningen ska sätta om tre lån under kommande räkenskapsår.

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 30 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunnan 17 i Norrköpings kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937 och ombyggd 1991. Fastighetens adress är Skolgatan 26 och 28 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen och tas ut genom separat tillägg på månadsavgiften.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	6
3 rum och kök	7
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4

Total bostadsarea 1 718 m²

Total lokalarea 213 m²

Årets taxeringsvärde	33 117 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 548 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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
Otis AB, Nordisk Hiss AB & Dekra AB	Hissar
Telia	Bredband, IP-telefoni, kabel-TV
Trygghetspartner	Kontroll och underhåll rökluckor, brandvarnare, brandsläckare
Bixia	Elhandelsavtal
Anticimex	Skadedjurshantering

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 57 tkr och planerat underhåll för 521 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i april 2025. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 3 516 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 244 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering av hiss	2012/2013	
Målning trapphus	2014/2015	
Byte av värmeväxlare	2014/2015	
Byte av tvättmaskin	2015/2016	
Renovering av hiss	2015/2016	
Tillverkning och montering av smidesportal	2015/2016	
Stampolning	2016/2017	
Renovering av hiss	2017/2018	
Frånluftsfläktar	2017/2018	
OVK	2019-2020	
Installation fläkt	2019/2020	
Målning plank	2019/2020	
Målning	2020/2021	
Låsinstallation	2020/2021	
Byte entrédörrar	2021/2022	
Belysning	2021/2022	
Takarbete	2021/2022	
Trapphusbelysning	2022/2023	
Målning hissar	2022/2023	
Installationer	2024/2025	
Huskropp utvändigt	2024/2025	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	273 560
Säkerhetsdörrar	141 642
Spaltventiler fönster	83 449
Termostater Ventilation	22 263

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Reglerventiler	2026/2027	Enligt underhållsplan
Avstängningsventiler	2026/2027	Enligt underhållsplan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Nordin	Ordförande	2026
Helena Svensson	Sekreterare	2025
Jimmie Pihl Olsen	Vice ordförande	2026
Nils Andersson	Ledamot	2025
Elisabeth Eriksson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lukas Bäck	Suppleant	2026
Peter Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor	2025
Elenor Johansson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Sundell	2025
Monica Persson	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4,8 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 872 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 877	1 716	1 645	1 632	1 631
Resultat efter finansiella poster*	-166	288	-62	-161	57
Balansomslutning	12 543	13 129	12 782	13 158	13 466
Årets kassaflöde	-364	281	-409	-167	-346
Soliditet %*	27	27	25	25	26
Likviditet %	30	256	331	352	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	82	80	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	937	861	821	821	821
Driftkostnader kr/kvm	690	490	626	643	549
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	420	470	538	380	361
Energikostnad kr/kvm*	219	219	195	180	161
Underhållsfond kr/kvm	556	699	562	390	552
Sparande kr/kvm*	274	253	135	254	291
Ränta kr/kvm	108	87	90	75	76
Skuldsättning kr/kvm*	4 588	4 704	4 821	4 937	5 053
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 157	5 288	5 419	5 549	5 680
Räntekänslighet %*	5,5	6,1	6,6	6,8	6,9

* 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.

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	1 203 166	1 349 207	669 219	288 444
Disposition enl. årsstämmobeslut			288 444	-288 444
Reservering underhållsfond		244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-520 914	520 914	
Årets resultat				-166 146
Vid årets slut	1 203 166	1 072 293	1 234 577	-166 146

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	957 663
Årets resultat	-166 146
Årets fondreservering enligt stadgarna	-244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	520 914
Summa	1 068 431

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 068 431

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	1 877 332	1 716 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 304	91 882
Summa rörelseintäkter		1 887 636	1 808 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 331 223	-945 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 088	-219 436
Personalkostnader	Not 6	-76 797	-71 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 419	-159 611
Summa rörelsekostnader		-1 876 526	-1 396 469
Rörelseresultat		11 110	411 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 746	45 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 002	-168 849
Summa finansiella poster		-177 256	-123 402
Resultat efter finansiella poster		-166 146	288 444
Årets resultat		-166 146	288 444

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 711 650	10 853 521
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	246 245	310 280
Summa materiella anläggningstillgångar		10 957 895	11 163 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		10 969 895	11 175 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 538	-117
Övriga fordringar		18 544	60 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	126 694	110 411
Summa kortfristiga fordringar		154 776	170 859
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 418 697	1 782 500
Summa kassa och bank		1 418 697	1 782 500
Summa omsättningstillgångar		1 573 474	1 953 359
Summa tillgångar		12 543 369	13 129 160

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 203 166	1 203 166
Fond för yttre underhåll		1 072 293	1 349 207
Summa bundet eget kapital		2 275 459	2 552 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 234 577	669 219
Årets resultat		-166 146	288 444
Summa fritt eget kapital		1 068 431	957 663
Summa eget kapital		3 343 889	3 510 036
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 081 477	8 855 006
Summa långfristiga skulder		4 081 477	8 855 006
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 773 529	224 376
Leverantörsskulder		93 307	65 523
Skatteskulder		4 435	3 827
Övriga skulder	Not 14	31 051	37 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 681	432 431
Summa kortfristiga skulder		5 118 003	764 118
Summa eget kapital och skulder		12 543 369	13 129 160

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	11 110	411 845
Avskrivningar	173 419	159 611
	184 528	571 457
Erhållen ränta	37 242	26 799
Erlagd ränta	-202 484	-169 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 287	428 860
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 586	-45 088
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-200 787	284 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-171 914	667 838
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	32 488	-162 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 488	-162 438
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-224 376	-224 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 376	-224 376
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-363 803	281 025
Likvida medel vid årets början	1 782 500	1 501 475
Likvida medel vid årets slut	1 418 697	1 782 500
Kassa och Bank BR	1 418 697	1 782 500

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 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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 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
Byggnader	Linjär	100
Postboxar	Linjär	10
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	10

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	1 498 785	1 425 480
Hyror, lokaler	214 088	204 858
Bränsleavgifter, bostäder	0	4 719
Elavgifter	62 362	0
Kabel-tv-avgifter	48 110	47 880
Debiterad fastighetsskatt-	14 193	14 913
Övriga ersättningar	15 604	11 582
Fakturerade kostnader	24 199	7 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Summa nettoomsättning	1 877 332	1 716 432

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	8 489
Övriga rörelseintäkter	10 304	180
Försäkringsersättningar	0	83 213
Summa övriga rörelseintäkter	10 304	91 882

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-520 914	-39 721
Reparationer	-57 482	-135 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 374	-51 710
Försäkringspremier	-56 513	-49 003
Kabel- och digital-TV	-57 910	-61 965
Återbäring från Riksbyggen	700	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 291	0
Serviceavtal	-11 572	-33 625
Obligatoriska besiktningar	-11 257	-18 404
Bevakningskostnader	-27 910	-24 166
Snö- och halkbekämpning	-8 089	-26 565
Statuskontroll	0	-4 288
Förbrukningsinventarier	-21 896	-7 958
Vatten	-46 901	-82 962
Fastighetsel	-111 040	-61 465
Uppvärmning	-264 221	-278 303
Sophantering och återvinning	-57 582	-69 396
Förvaltningsarvode drift	-1 972	-1 482
Summa driftskostnader	-1 331 223	-945 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-250 104	-150 731
Arvode, yrkesrevisorer	-24 115	-23 594
Övriga försäljningskostnader	0	-1 007
Övriga förvaltningskostnader	-7 069	-34 398
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 164	-5 633
Representation	-2 552	0
Kontorsmateriel	-997	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 575	-1 575
Bankkostnader	-2 498	-2 498
Övriga externa kostnader	-640	0
Summa övriga externa kostnader	-295 088	-219 436

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-4 704
Styrelsearvoden	-24 500	-17 500
Sammanträdesarvoden	-21 600	-29 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-6 600
Sociala kostnader	-14 197	-13 047
Summa personalkostnader	-76 797	-71 451

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-141 870	-141 870
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 741	-17 741
Avskrivning Installationer	-13 807	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-173 419	-159 611

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 318	44 974
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	0
Övriga ränteintäkter	354	473
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 746	45 447

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 636 324	17 636 324
Tomtmark	1 350 000	1 350 000
Tillkommande utgifter	445 209	445 209
Anslutningsavgifter	24 610	24 610
Markinventarier	15 212	15 212
	19 471 355	19 471 355
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 471 355	19 471 355

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 217 901	-2 076 031
Anslutningsavgifter	-24 610	-24 610
Tillkommande utgifter	-445 209	-445 209
Markinventarier	-15 212	-15 212
	-2 702 932	-2 561 062

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-141 870	-141 870
	-141 870	-141 870

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-5 914 902	-5 914 902
	-5 914 902	-5 914 902

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	9 361 650	9 503 521
Mark	1 350 000	1 350 000

Taxeringsvärden

Bostäder	31 400 000	29 800 000
Lokaler	1 717 000	1 748 000

Totalt taxeringsvärde	33 117 000	31 548 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 595 000</i>	<i>21 597 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 522 000</i>	<i>9 951 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	177 411	177 411
Installationer. Minskningen beror på en momsfordran på tidigare installation av IMD	129 950	0
	307 361	177 411
Årets anskaffningar		
Installationer	0	162 438
	0	162 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	339 849	339 849
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-29 569	-11 827
	-29 569	-11 827
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 741	-17 741
Installationer	-13 807	0
	-31 548	-17 741
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 310	-29 569
Installationer	-13 807	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 117	-29 569
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 245	310 281
Varav		
Inventarier och verktyg	130 102	147 843
Installationer	116 143	162 438

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 302	18 798
Förutbetalda försäkringspremier	29 855	26 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 713	47 485
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 892	4 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 932	12 691
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 694	110 411

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 230 546	1 093 732
Transaktionskonto	188 151	688 768
Summa kassa och bank	1 418 697	1 782 500

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	8 855 006	9 079 382
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 376	-224 376
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 549 153	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 081 477	8 855 006

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,17%	2025-09-01	1 874 225,00	0,00	40 000,00	1 834 225,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-03-01	1 034 650,00	0,00	14 388,00	1 020 262,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2026-06-01	1 789 030,00	0,00	19 988,00	1 769 042,00
STADSHYPOTEK	2,13%	2027-01-30	2 618 977,00	0,00	100 000,00	2 518 977,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2028-04-30	1 762 500,00	0,00	50 000,00	1 712 500,00
Summa			9 079 382,00	0,00	224 376,00	8 855 006,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 224 376 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Föreningen ska omförhandla tre lån på totalt 4 623 529 kr som även det betraktas som kortfristiga skulder.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	183	183
Skuld för moms	2 445	8 718
Skuld sociala avgifter och skatter	28 422	29 059
Summa övriga skulder	31 051	37 961

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	23 008	17 489
Upplupna elkostnader	8 315	9 082
Upplupna värmekostnader	11 448	11 380
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 430
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	230 081
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 910	136 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 681	432 431

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	13 372 000	13 372 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Inger Nordin

Helena Svensson

Jimmie Pihl Olsen

Nils Andersson

Elisabeth Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Elenor Johansson
Förtroendevald revisor

RB BRF Borgargården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Borgargården 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

Verifikat

Document ID 09222115557561580834

Dokument

233021 2024-2025 Årsredovisning
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-05 13:36:21 CET (+0100) av Håkan
Karlsson (HK)
Färdigställt 2025-11-06 11:41:17 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Inger Nordin (IN)
inger.k.nordin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger
Kristina Nordin"
Signerade 2025-11-05 16:19:22 CET (+0100)

Helena Svensson (HS)
helena.svennson10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA SVENSSON"
Signerade 2025-11-05 14:06:00 CET (+0100)

Jimmie Pihl Olsen (JPO)
jimmie.pihl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jimmie Pihl-Olsen"
Signerade 2025-11-05 14:39:37 CET (+0100)

Nils Andersson (NA)
nils@superx.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Edvin Constantin Andersson"
Signerade 2025-11-05 16:27:58 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561580834

Elisabeth Eriksson (EE)

elisabeth.eriksson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH CECILIA ERIKSSON"

Signerade 2025-11-05 13:43:46 CET (+0100)

Elenor Johansson (EJ)

elenor.johansson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELENOR JOHANSSON"

Signerade 2025-11-05 19:50:25 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)

Azets Revision & Rådgivning AB

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"

Signerade 2025-11-06 11:41:17 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården, org.nr 716402-5541.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården 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 avsnittet *Revisorns ansvar* / avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 den 29 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- 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 förtroendevalda 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.

Revisionsberättelse, Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården

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 Borgargården för år räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 jag (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

Elenor Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561582313

Dokument

RB Brf Borgargården

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-05 13:40:27 CET (+0100) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-11-06 11:40:37 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Elenor Johansson (EJ)

elenor.johansson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ELENOR JOHANSSON"

Signerade 2025-11-05 21:42:32 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)

Azets Revision & Rådgivning AB

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AMELIA SVENSSON"

Signerade 2025-11-06 11:40:37 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>

