
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trumspelaren
Org nr: 722000-2146

2024-07-01 – 2025-06-30

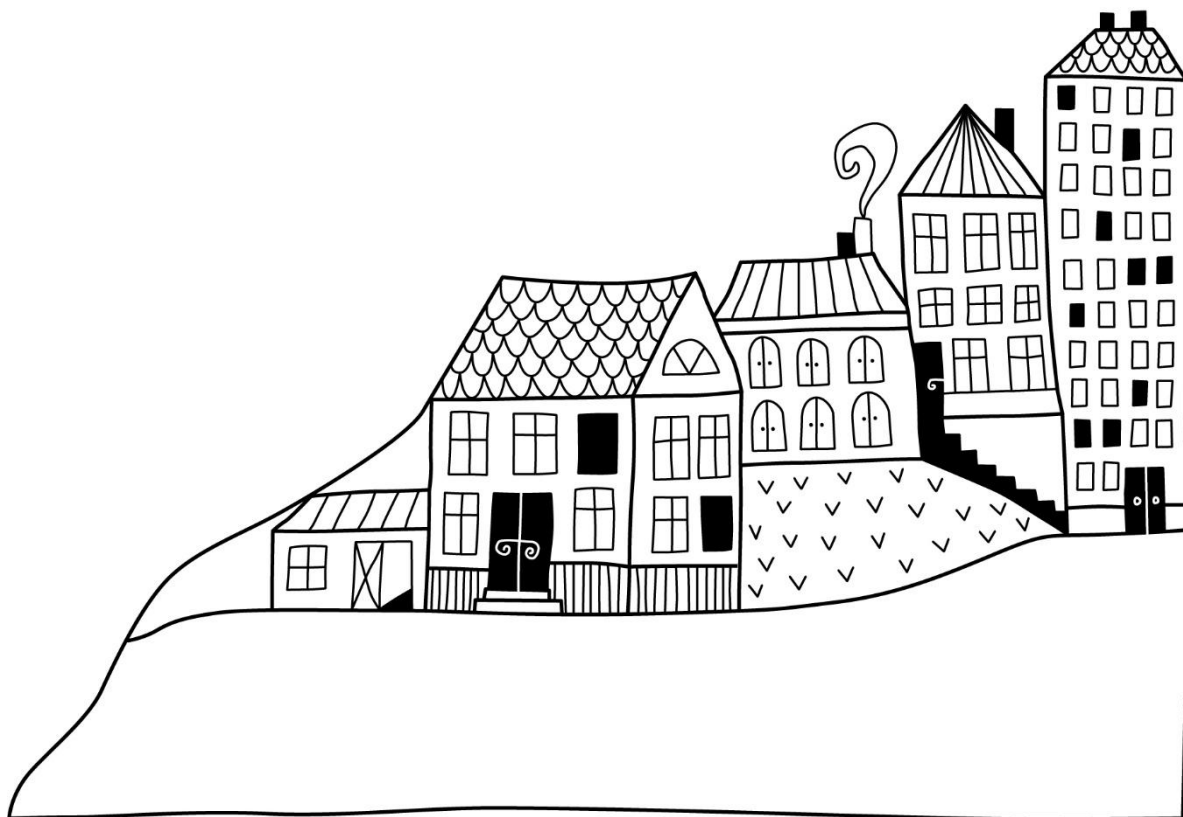


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Hållbarhetsredovisning
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 607 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 102 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trumspelaren 1-3 och Trumpinnen 1 i Linköpings kommun med 627 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adress är Munkhagsgatan 46-126. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
1 rum och koksåp	12
1 rum och kokvrå	43
2 rum och kök	200
3 rum och kök	314
4 rum och kök	31
5 rum och kök	24

Bostäder bostadsrätt* 40 248 m²

Total lokalarea* 3 804 m²

*Ytor är justerade jämfört med föregående år

Årets taxeringsvärde 557 644 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 517 740 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Linköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 522 tkr och planerat underhåll för 9 322 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har investerat i gymtrustning för cirka 353 tkr, denna investering skrivs av på 5 år. Föreningen har också investerat i elinstallationer i skyddsrum för cirka 662 tkr, denna investering skrivs av på 25 år. Föregående års aktivering av laddstolpar har justerats neråt med 266 tkr då avdrag gjorts för bidrag från Naturvårdsverket (174 tkr) samt ingående moms (92 tkr). Ventilationsprojektet etapp 3 har slutförts och aktiverats, ca 23 111 tkr. Investeringens olika delar har aktiverats på 20-50 år. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 11 713 tkr per år för de närmaste 50 åren. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 10 972 tkr (249kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad ventilation höghus (1 370 tkr varav 500 tkr lagts på avskrivningsplan)	2015
Renovering rökluckor, Markytor	2017
Renovering bastu och dusch, Renovering lokaler (f d soprum), Renovering hissar, Ny takpapp	2018
Renovering lokal, Nya undercentraler m.m.	2019
Byte källardörr och stäldörr, Byte styr och reglerutrustning höghus, Nya undercentraler m.m., Bytenockband	2020
Byte lås garage	2021
Inre underhåll lokal Munhagsgatan 104, Iordningställande arkivrum, Komplettering/byte LED innergårdar, Byte dörrautomatik Munkhagsgatan 104, Byte mangelrumsdörr Munkhagsgatan 82A, Spolning stuprör, Fasadtvtätt och lagning fasadspicka, Statuskontroll och åtgärder skyddsrum	2022
Gym & trivsellokal, Kameror & brytbleck, Div målning, Lägenhetsdörr, VA/Sanitet, Ventilation tätning, Målning tak, Fönster	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Brunnar & ledningar, murar, golvmatta	527 398
Armaturer, uppdatering elscheman	673 768
Fasad	329 048
Fönster	5 062 068
Entrépartier	1 494 325
Markytor	223 642
Trivsellokal	1 011 469
Summa årets utförda underhåll	9 321 718

Planerat underhåll

Föreningen har påbörjat ett projekt kring skärmtak. Ligger som pågående över året.

Föreningens väsentliga leverantörsavtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Bredablick förvaltning (ERBO från 2025-07-01)
Drift	Tekniska Verken
Digitala tjänster	Telenor
Bevakning	Avarn Security AB
Tvättutrustning	Electrolux Professional
Gymredskap	Concept Motion AB



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Druidh	Ordförande	2026
Christina Kindstrand Norrman	Sekreterare	2025
Anneli Dunstrand	Ledamot	2025
Karl-Johan Karlsson	Ledamot	2026
Björn Larsson	Ledamot	2025
Markus Törner	Ledamot	2026
Johan Haneklou	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heli Lindgren	Suppleant	2025
Sune Dahlström	Suppleant	2026
Daniel Klasson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Nils Linderfalk	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Rogersten	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Linderfalk (Sammankallande)	2025
Felicia Gidlöf	2025
Daniel Olsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 741 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 736 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 52 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	30 701	28 574	27 039	26 045	25 075
Resultat efter finansiella poster	-7 709	-2 874	2 821	4 718	3 063
Soliditet %	25	36	43	42	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	88	90	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	700	658	620	596	574
Energikostnad kr/kvm**	183	175	157	145	141
Sparande kr/kvm**	118	87	138	146	111
Skuldsättning kr/kvm**	2 437	1 697	1 274	1 303	1 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	2 668	1 858	1 394	1 426	1 207
Räntekänslighet %	3,8	2,8	2,2	2,4	2,1

* Tolkningen av vilka intäkter som ska redovisas som nettoomsättning har ändrats i enlighet med det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm. Jämförelsetalen har därför räknats om och omfattar nu även obligatoriska avgifter

** Nyckeltal som baseras på både LOA och BOA har räknats om eftersom föregående års beräkning utgick från fel yta. Årets beräkning utgår från den yta som redovisas under fastighetsavgifter.

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på högre driftkostnader, underhållskostnader samt räntor, men också på ökade avskrivningar som är en följd av gjorda investeringar som aktiverats.

Under budgetarbetet våren 2025 beslutades en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 juli 2025. För att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade kostnader, kommer styrelsen under det kommande budgetarbetet för 2026-2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 796 359	37 056 198	10 571 424	-2 873 675
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 873 675	2 873 675
Reservering underhållsfond		3 923 000	-3 923 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 321 718	9 321 718	
Årets resultat				-7 708 817
Vid årets slut	1 796 359	31 657 480	13 096 467	-7 708 817

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 697 749
Årets resultat	-7 708 817
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 923 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 321 718
Summa	5 387 649

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 387 649**

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	30 700 940	28 573 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 400	549 581
Summa rörelseintäkter		30 832 339	29 123 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 608 959	-24 208 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 333 096	-2 653 029
Personalkostnader	Not 6	-778 398	-647 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 607 060	-2 666 745
Summa rörelsekostnader		-35 327 513	-30 176 463
Rörelseresultat		-4 495 174	-1 053 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 577	291 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 221 220	-2 112 571
Summa finansiella poster		-3 213 643	-1 820 673
Resultat efter finansiella poster		-7 708 817	-2 873 675
Årets resultat		-7 708 817	-2 873 675



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	129 740 105	109 408 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 177 881	1 255 849
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	45 780	867 007
Summa materiella anläggningstillgångar		130 963 767	111 531 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	6 904 000	6 904 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 904 000	6 904 000
Summa anläggningstillgångar		137 867 767	118 435 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		56 965	44 998
Övriga fordringar		84 835	2 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	548 492	395 819
Summa kortfristiga fordringar		690 292	442 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	15 685 411	10 688 099
Summa kassa och bank		15 685 411	10 688 099
Summa omsättningstillgångar		16 375 703	11 130 931
Summa tillgångar		154 243 470	129 566 154



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 796 359	1 796 359
Fond för yttre underhåll		31 657 480	37 056 198
Summa bundet eget kapital		33 453 839	38 852 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 096 466	10 571 424
Årets resultat		-7 708 817	-2 873 675
Summa fritt eget kapital		5 387 649	7 697 749
Summa eget kapital		38 841 489	46 550 306
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 626 100	44 645 948
Summa långfristiga skulder		43 626 100	44 645 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	63 743 564	30 119 616
Leverantörsskulder		2 440 303	597 306
Skatteskulder		128 973	102 822
Övriga skulder		275 944	244 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	5 187 097	7 305 407
Summa kortfristiga skulder		71 775 881	38 369 901
Summa eget kapital och skulder		154 243 470	129 566 154



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 495 174	-1 053 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 607 060	2 666 745
	-888 113	1 613 743
Erhållen ränta	75 795	342 718
Erlagd ränta	-3 180 079	-1 942 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 992 397	13 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-315 678	1 580 985
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-259 109	-71 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 567 184	1 523 288
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-23 773 347	-25 794 813
Investeringar i inventarier	-87 484	-460 000
Investeringar i pågående byggnation	821 227	1 020 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 039 604	-25 234 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 395 900	-1 335 169
Upptagna lån	34 000 000	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 604 100	18 664 831
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 997 312	-5 046 201
Likvida medel vid årets början	10 688 099	15 734 300
Likvida medel vid årets slut	15 685 411	10 688 099
Kassa och Bank BR	15 685 411	10 688 099

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 jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Ny redovisningsprincip där delar av fast förvaltningsarvode redovisas under övriga externa kostnader i stället för driftkostnader.

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	Procent
Byggnader	Linjär	1,00%
Installationer	Linjär	5-10%
Markanläggningar	Linjär	5-6,67%
Standardförbättringar	Linjär	2-6,67%
Maskiner och inventarier	Linjär	12,5%
Markinventarier	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	28 166 855	26 470 620
Hyror, lokaler	540 878	525 313
Hyror, garage	636 890	587 412
Hyror, p-platser	794 196	722 041
Övriga lokalintäkter	174 636	60 125
Pant, överlåtelse, övernattningslägenhet, andrahandsuthyrning	237 298	112 279
Parkeringsavgifter, övriga sidointäkter	150 187	96 090
Summa nettoomsättning	30 700 940	28 573 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter*	131 400	269 264
Försäkringersättning	0	280 317
Summa övriga rörelseintäkter	131 400	549 581

*Ersättning skadad dörr, påminnelseavgifter, kickback laddstolpar

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-9 321 718	-4 039 764
Reparationer	-1 522 294	-3 068 837
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 171 768	-1 119 410
Försäkringspremier	-610 145	-578 387
Kabel- och digital-TV	-1 619 224	-1 571 450
Pcb/Radonsanering	-44 926	-79 211
Återbäring från Riksbyggen	3 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 287	-25 729
Serviceavtal	-11 835	-55 931
Obligatoriska besiktningar	-68 366	-53 426
Bevakningskostnader	-143 050	-121 602
Snö- och halkbekämpning	-170 297	-210 976
Statuskontroll	-4 205	-39 838
Förbrukningsinventarier	-554 988	-621 872
Vatten	-1 316 305	-1 190 872
Fastighetsel	-1 112 239	-1 142 776
Uppvärmning	-5 634 121	-5 385 227
Sophantering och återvinning	-931 611	-970 978
Förvaltningsarvode drift	-372 578*	-3 933 640
Summa driftskostnader	-24 608 959	-24 208 926

* Delar av fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode (fast)	-4 286 471*	-1 145 355
Lokalkostnader	-2 500	-2 000
Hyra tvättutrustning	-915 124	-832 509
Hyra gymredskap	-68 707	-84 448
Arvode, yrkesrevisorer	-27 955	-32 250
Representation, möteskostnader samt övriga förvaltningskostnader	-193 782	-100 883
Kreditupplysningar	-23 163	-6 893
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-113 403	-106 880
Kostnader för planering & utveckling	-42 585	-10 796
Kontorsmateriel	-18 069	-53 601
Telefon och porto, IT-kostnader	-60 285	-62 326
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 188
Medlems- och föreningsavgifter	-41 350	-31 350
Konsultarvoden jurist, IT & projektledning	-520 278	-154 763
Bankkostnader	-17 217	-16 655
Övriga externa kostnader	-2 207	-11 131

Summa övriga externa kostnader**-6 333 096****-2 653 029**

* Delar av fast förvaltningsarvode redovisas enligt ändrad redovisningsprincip som övriga externa kostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Sammanträdesarvoden	0	-393 417
Övriga ersättningar	-2 071	-2 945
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-554 953	-57 551
Sociala kostnader	-145 174	-119 550

Summa personalkostnader**-778 398****-647 763****Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 093	289 231
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 296	2 006
Ränteintäkter skattekontot	188	662
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 577	291 898

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	117 420 821	117 420 821
Mark	1 416 670	1 416 670
Standardförbättringar	58 186 571	32 391 758
Markanläggning	1 672 454	1 672 454
Markinventarier	194 898	194 898
	178 891 414	153 096 601
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	23 773 347	25 794 813
	23 773 347	25 794 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 664 761	178 891 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 709 627	-63 535 419
Standardförbättringar	-4 397 528	-3 134 878
Markanläggningar	-340 161	-251 163
Markinventarier	-35 731	-16 242
	-69 483 047	-66 937 701
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 174 208	-1 174 208
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 158 912	-1 262 650
Årets avskrivning markanläggningar	-88 998	-88 998
Årets avskrivning markinventarier	-19 490	-19 490
	-3 441 608	-2 545 346
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 924 655	-69 483 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 740 106	109 408 367
Varav		
Byggnader	51 536 986	52 711 194
Mark	1 416 670	1 416 670
Standardförbättringar	75 403 478	53 789 044
Markanläggningar	1 243 295	1 332 293
Markinventarier	139 677	159 166
Totalt taxeringsvärde	557 644 000	517 740 000
<i>varav byggnader</i>	<i>402 808 000</i>	<i>352 540 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>154 836 000</i>	<i>165 200 00</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	467 045	467 045
Installationer	1 171 156	711 156
	1 638 201	1 178 201
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	353 484	0
Installationer	-266 000	460 000
	87 484	460 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 725 685	1 638 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-121 626	-63 246
Installationer	-260 725	-197 707
	-382 351	-260 953
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-105 512	-58 381
Installationer	-59 941	-63 019
	-165 453	-121 400
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-227 138	-121 626
Installationer	-320 666	-260 725
	-547 804	-382 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-547 804	-382 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 177 881	1 255 849
Varav		
Inventarier och verktyg	593 391	345 419
Installationer	584 490	910 431



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Upparbetat ventilationsprojekt (Etapp 2)	0	1 887 500
Upparbetat ventilationsprojekt (Etapp 3)	867 007	0
	867 007	1 887 500
Förändringar under året		
Upparbetat ventilationsprojekt (Etapp 2)	0	23 564 688
Färdigställande ventilationsprojekt (Etapp 2)	0	-25 452 188
Upparbetat ventilationsprojekt (Etapp 3)	22 243 840	867 007
Färdigställande ventilationsprojekt (Etapp 3)	-23 110 847	0
Upparbetat skärmtak	45 780	0
Vid årets slut	45 780	867 007

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
13 808 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen*	6 904 000	6 904 000
Summa andra långfristiga fordringar	6 904 000	6 904 000

*Styrelsen har på styrelsemöte i juni-25 beslutat att lösa in 12 554 garantikapitalbevis

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	817	69 036
Förutbetalt förvaltningsarvode	227 652	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	294 861	258 076
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 162	68 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 492	395 819

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel Handelsbanken	548 347	366 461
Bankmedel SBAB	88 266	18 955
PlusGiro Nordea	19 632	22 282
Transaktionskonto Swedbank	15 029 166	10 280 401
Summa kassa och bank	15 685 411	10 688 099

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	107 369 664	74 765 564
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–1 019 848	–1 019 848
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–62 723 716	–29 099 768
Långfristig skuld vid årets slut	43 626 100	44 645 948

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-09-03	4 985 890,00	0,00	55 864,00	4 930 026,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-09-04	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-10-30	3 031 264,00	0,00	66 540,00	2 964 724,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-10-30	5 091 577,00	0,00	103 228,00	4 988 349,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-09-03	7 539 304,00	0,00	177 264,00	7 362 040,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-09-09	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-09-09	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-09-09	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2025-07-02	6 574 574,00	0,00	142 924,00	6 431 650,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-01-30	7 542 091,00	0,00	313 164,00	7 228 927,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2026-09-01	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2026-10-30	10 275 864,00	0,00	336 916,00	9 938 948,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-06-01	9 800 000,00	0,00	100 000,00	9 700 000,00
Summa			74 765 564,00	34 000 000,00	1 395 900,00	107 369 664,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 7 rörliga lån med slutbetalningsdag. Detta redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår kommande år till 1 395 900 kr årligen.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 245	0
Upplupna räntekostnader	348 871	307 730
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 313 625
Upplupna elkostnader	75 093	100 059
Upplupna vattenavgifter	98 533	103 237
Upplupna värmekostnader	233 604	207 242
Upplupna kostnader för renhållning	69 494	141 150
Upplupna revisionsarvoden	23 205	18 000
Upplupna styrelsearvoden	14 024	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 826 855	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 493 173	2 114 364
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 187 097	7 305 407

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	111 449 000	111 449 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23 oktober 2025

Linköping, datum enligt digital signering

Jan Druidh

Christina Kindstrand Norrman

Björn Larsson

Markus Törner

Karl-Johan Karlsson

Anneli Dunstrand

Johan Haneklou

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Nils Linderfalk
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561429769

Dokument

Årsredovisning Rbf Trumspelaren (24-25)

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-11-03 21:42:31 CET (+0100) av Matthias Thorén (MT1)

Färdigställt 2025-11-05 22:22:23 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT1)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Jan Druidh (JD)

druidens@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN DRUIDH"

Signerade 2025-11-04 05:14:16 CET (+0100)

Christina Kindstrand Norrman (CKN)

christina.norrman@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA KINDSTRAND NORRMAN"

Signerade 2025-11-05 16:10:29 CET (+0100)

Björn Larsson (BL)

tjalle.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN ERIK LARSSON"

Signerade 2025-11-05 10:11:46 CET (+0100)

Markus Törner (MT2)

markus.torner@trumspelaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Markus Georg Törner"

Signerade 2025-11-04 08:02:55 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561429769

Karl-Johan Karlsson (KK)

karl-johan.karlsson@trumspelaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL-JOHAN ERIK KARLSSON"

Signerade 2025-11-05 07:09:42 CET (+0100)

Anneli Dunstrand (AD)

anneli.dunstrand@trumspelaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anneli Vilma Marita Dunstrand"

Signerade 2025-11-05 08:49:14 CET (+0100)

Johan Haneklou (JH)

johan.haneklou@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HANEKLOU"

Signerade 2025-11-03 21:57:10 CET (+0100)

Nils Linderfalk (NL)

nils.linderfalk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Gösta Linderfalk"

Signerade 2025-11-05 22:11:30 CET (+0100)

Fredrik Håkansson (FH)

fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK HÅKANSSON"

Signerade 2025-11-05 22:22:23 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561429769

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 Trumspelaren, org.nr 722000-2146.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 november 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.

Revisorns ansvar

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

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

- 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. Risker 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.

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 Trumspelaren för 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 företaget 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

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

FREDRIK HÅKANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d1e891036081b2[...]d213c0838bcb6

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-11-05 21:23:11 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren för år 2024/2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping , datum enligt digital signering

Nils Linderfalk

Verifikat

Document ID 09222115557561526146

Dokument

Revisionsberättelse föreningsrevisor (24-25)

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-11-04 18:56:06 CET (+0100) av Matthias Thorén (MT)

Färdigställt 2025-11-05 09:34:36 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)

Riksbyggen

matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Nils Linderfalk (NL)

nils.linderfalk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Gösta Linderfalk"

Signerade 2025-11-05 09:34:36 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>



RBF Trumspelaren (722000-2146)

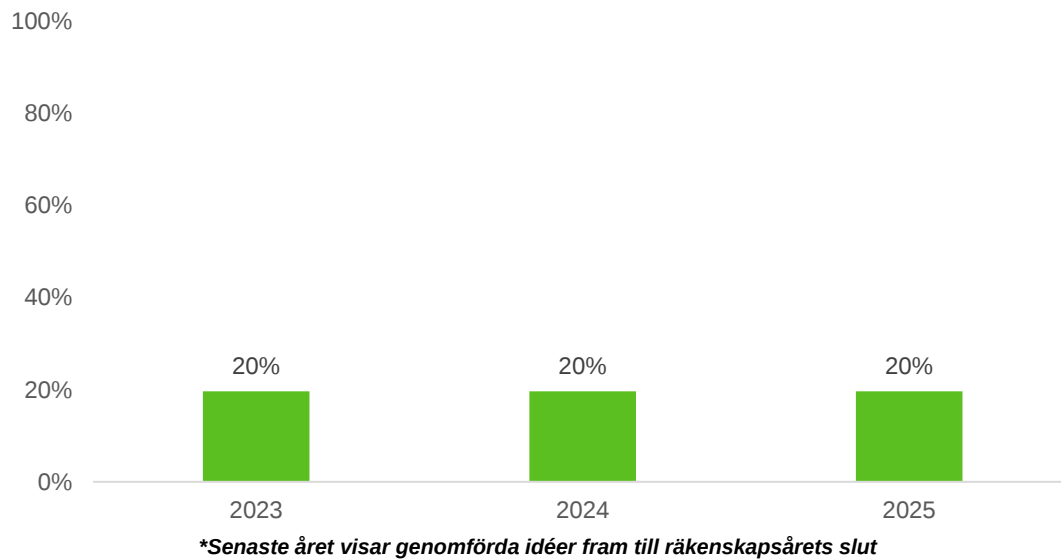


Hållbarhetsidéer

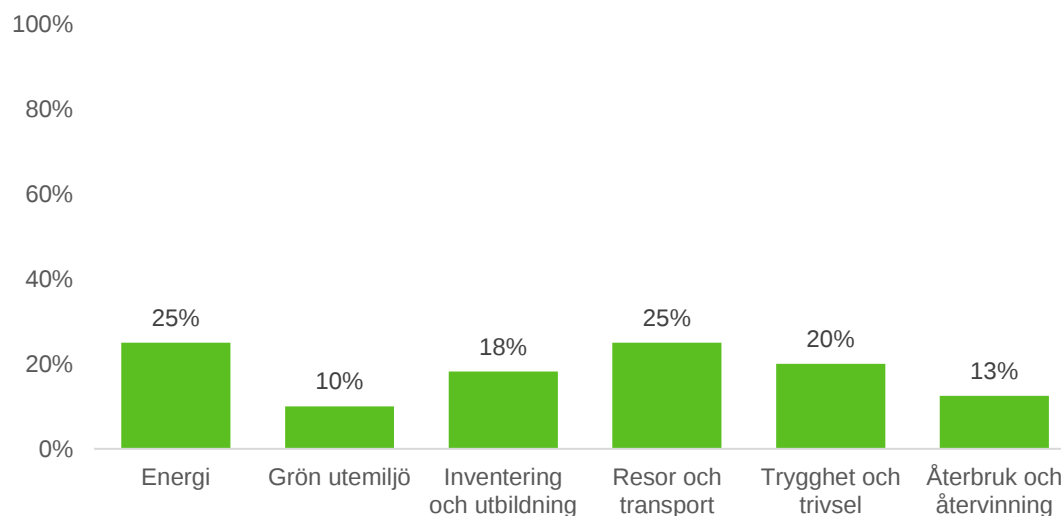
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Trumspelaren har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 19% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

Energi

Minskat onödig energianvändning
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor inomhus
Övervakat driften

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Inventering och utbildning

Kontrollerat temperaturen
Utsett miljö- och energiansvarig

Grön utemiljö

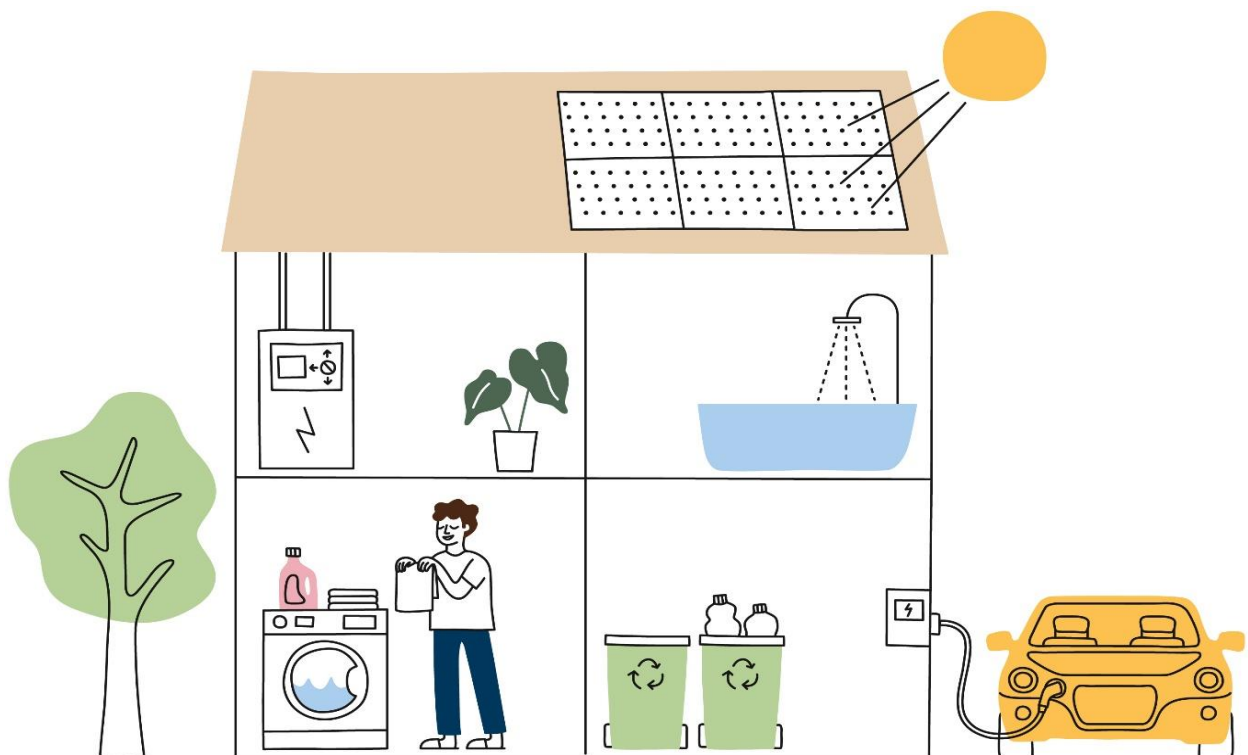
Planterat växter som blommar hela

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-06-10.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trumspelaren 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

