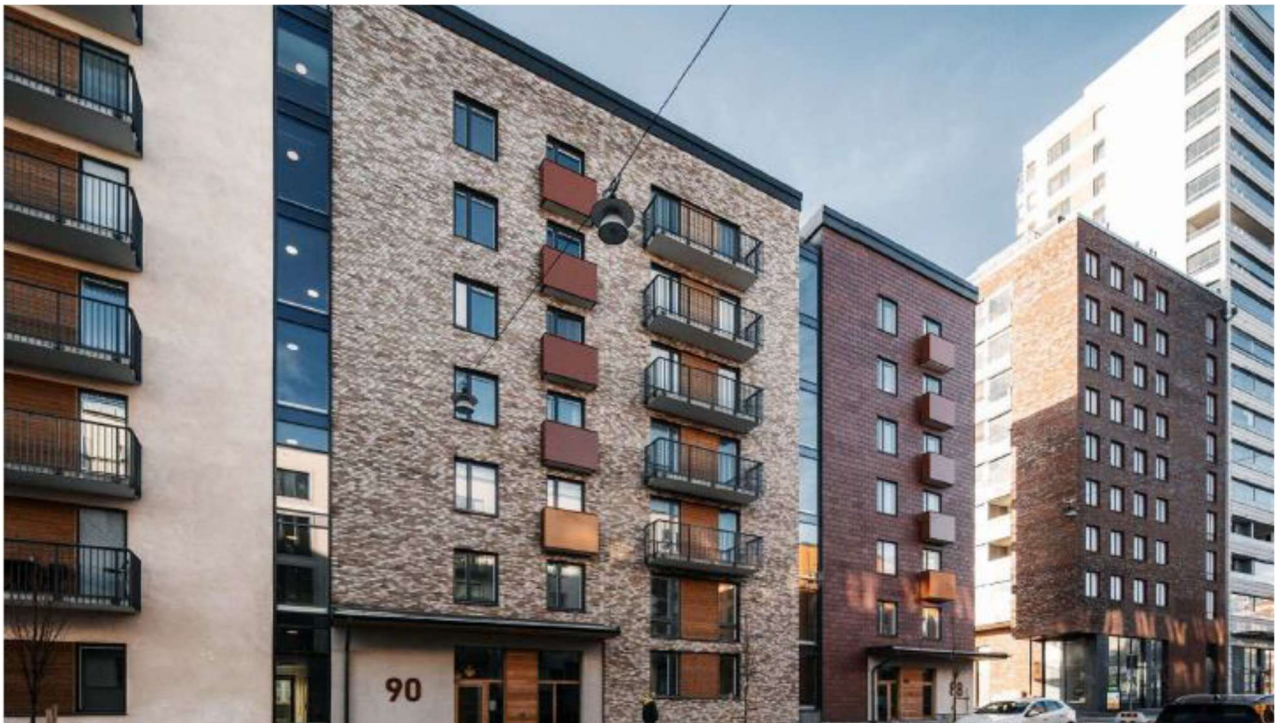


Årsredovisning

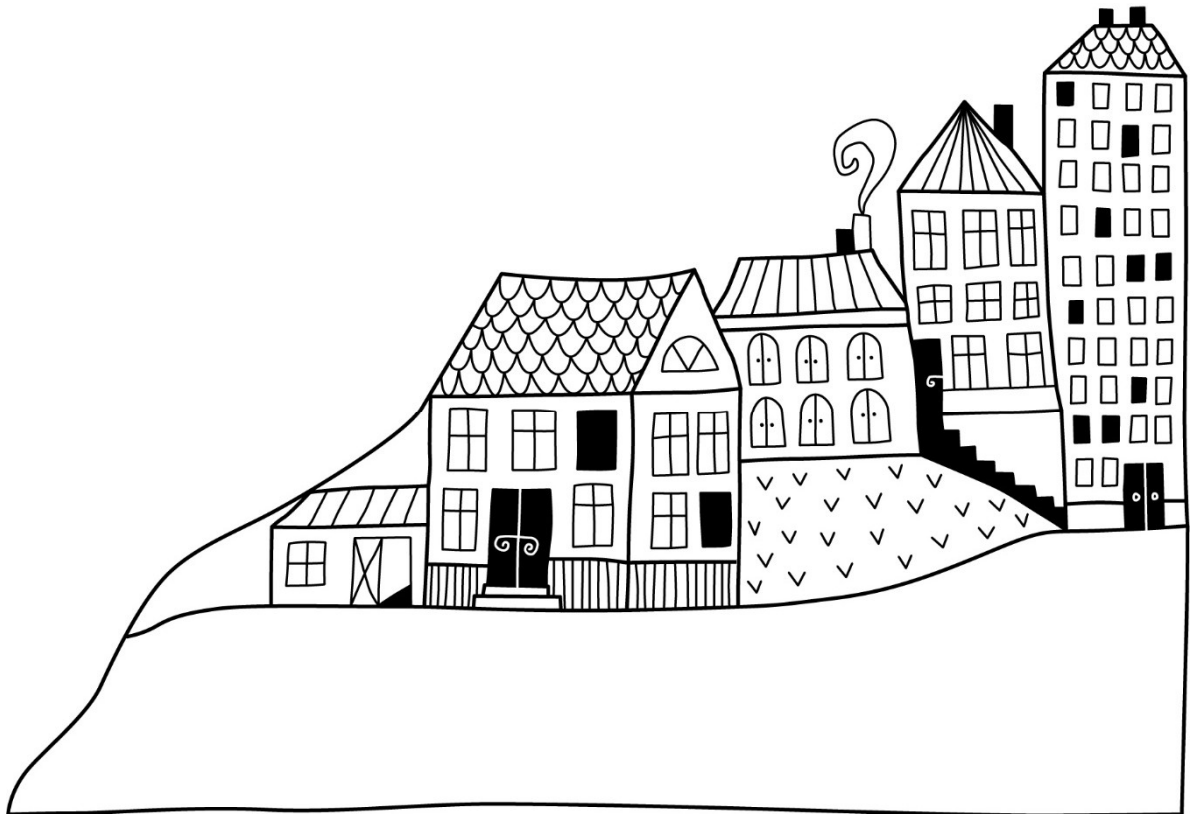
2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Framsidan
Org nr: 769631-8471



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Framsidan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dess stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18. Under året har dock två stämmor fattat beslut om att anta Riksbyggens uppdaterade stadgar och samtidigt byta från nyproduktionsstadgar till normalstadgar med årsavgifterna fördelade i förhållande till andelstal.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående års. Ett av föreningens lån på 22 401 tkr villkorsändrades den 1 december 2024 och räntan steg från 0,88% till 2,72% vilket har inneburit ökad räntekostnad.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 561 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 152 m², vilket motsvarar 100 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Söderbymalm 3:530 och Söderbymalm 3:531 i Haninge kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 122 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastigheternas adress är Nynäsvägen 88 - 98 och Rudsjöterrassen 1A - B i Handen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen har fått en silvertificering enligt miljöbyggnad Sweden Green Building Council och uppfyller därmed kraven för Grönt bolån. Lägenhetsspekulanter och befintliga medlemmar i föreningen kan använda klassificeringen för att få ränterabatter på bolån.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	70	
2 rum och kök	52	

Lägenhetsfördelning kvm Standard	Antal	Total andel av föreningens lån*	Andel av föreningens lån per lägenhetstyp**
40 kvm	10	5 184 355 kr	518 436 kr
36 kvm	1	503 706 kr	503 706 kr
36 kvm	5	2 466 505 kr	493 301 kr
35 kvm	4	1 875 097 kr	468 774 kr
35 kvm	34	16 321 970 kr	480 058 kr
33 km	12	5 692 588 kr	474 382 kr
32 kvm	2	936 197 kr	468 099 kr
29,5 kvm	2	890 928 kr	445 464 kr
1 r o k	70	33 871 347 kr	
70 kvm	1	753 498 kr	753 498 kr
65 kvm	11	7 942 138 kr	722 013 kr
53,5 kvm	5	3 160 072 kr	632 014 kr
52,5 kvm	24	15 358 070 kr	639 920 kr
52,5 kvm	2	1 231 867 kr	615 934 kr
52,5 kvm	1	608 772 kr	608 772 kr
49,5 kvm	1	589 853 kr	589 853 kr
45,5 kvm	6	3 469 390 kr	578 232 kr
44,5 kvm	1	580 596 kr	580 596 kr
2 r o k	52	33 694 256 kr	
		Utjämnning 608 kr	
Totalt	122	67 566 211 kr	

Dubbletterna i tabellen ovan beror på lägenheternas olika andelstal, därav ger detta en asymmetrisk fördelning även om antalet kvm är desamma.

*Visar hur stor del av föreningens lån som tillfaller respektive lägenhetstyp.

**Föreningens belåning bör alltid kontrolleras och beräknas för att veta hur stor del av föreningens lån du indirekt äger eller kommer att äga och ansvara för som medlem i bostadsrättsföreningen. Här är det viktigt att göra skillnad på att en nyare fastighet i de flesta fall har en högre belåning än en äldre fastighet. Skälet är att bostadsrättsföreningen med den äldre fastigheten i större utsträckning har betalat tillbaka sina lån. Samtidigt står denna förening närmare underhållsåtgärder som bekostas av bostadsrättsföreningen.

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	42

Total tomtarea	1 833 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 302 m ²
Total bostadsarea	5 302 m ²
Lokaler hyresrätt	152 m ²
Total lokalarea	152 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 152 m²

Årets taxeringsvärde	146 909 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 531 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Vattenfall	Fastighetsel och elnät
Vattenfall	Fjärrvärme
Haninge Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Renhållning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Teknisk förvaltning
Riksbyggen Ekonomisk Förening	Drift och underhåll
Kone AB	Hiss

Föreningen har en samfällighet som förvaltas tillsammans med Brf Blicken. Ägarförhållandet är 52% för Brf Framsidan och 48% för Brf Blicken. Samfälligheten har en egen styrelse med representanter från båda föreningarna. Det som ingår i samfälligheten är garaget och miljörummet.

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 175 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 433 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 714 tkr (131 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt ekonomisk plan med 552 tkr . Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättningen enligt underhållsplanen representerar förslitningen på fastigheten per år, varför det är viktigt att avgifterna täcker denna kostnad för att ta hänsyn till framtida underhållsåtgärder.

Planerat underhåll enligt underhållsplan de närmaste åren

Beskrivning	År
Underhåll avloppsvattensystem i byggnad.	2026
Underhåll av luftbehandlingssystem.	2027
Kontroller och besiktningar.	2027
Underhåll av entréer, portar mm.	2028
Underhåll av gemensamma utrymmen.	2028
Underhåll av Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar.	2030
Underhåll av gemensamma utrymmen.	2030
Underhåll av luftbehandlingssystem	2030
Kontroller och besiktningar	2030

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Lindqvist	Ordförande	2025
Stephanie Feretti	Ledamot	2025
William Lennse	Ledamot	2025
Kouros Nbavieh	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Rehnberg	Suppleant	2025
Mohammad Ahmadnejad Joorshary	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Anders Körling	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ramiyar Yousofy.	2025
Li Andersson för	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 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-11-01 då den höjdes med 12 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % per 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 784 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 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 002	5 066	4 621	4 370	1 426
Resultat efter finansiella poster*	-2 404	-2 523	-1 774	-2 111	3 456
Soliditet %*	79	79	79	79	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	75	72	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	928	839	761	718	686
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	588	598	576	568	343
Energikostnad kr/kvm*	302	341	310	231	140
Underhållsfond kr/kvm	521	419	318	216	115
Sparande kr/kvm*	29	7	144	83	900
Ränta kr/kvm	297	207	97	109	71
Skuldsättning kr/kvm*	12 327	12 388	12 450	12 513	12 574
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 680	12 744	12 807	12 872	12 935
Räntekänslighet %*	13,7	15,2	16,8	17,9	18,9

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 2 404 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtiden. Resultatet för året belastas av avskrivningar på 2 561 tkr.

Årsavgiften höjdes med 12 % 2024-11-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % per 2025-09-01.

Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.

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	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 915 000	2 287 000	7 524 507	-2 523 174
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 523 174	2 523 174
Reservering underhållsfond		552 000	-552 000	
Årets resultat				-2 403 564
Vid årets slut	252 915 000	2 839 000	4 449 333	-2 403 564

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 001 333
Årets resultat	-2 403 564
Årets fondreservering enligt stadgarna	-552 000
Summa	2 045 769

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 045 769**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 001 760	5 459 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 158	4 370
Summa rörelseintäkter		6 072 918	5 463 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 208 654	-3 263 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-933 737	-853 893
Personalkostnader	Not 6	-158 481	-170 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 560 650	-2 560 650
Summa rörelsekostnader		-6 861 522	-6 848 379
Rörelseresultat		-788 604	-1 384 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 122	3 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 623 082	-1 141 684
Summa finansiella poster		-1 614 960	-1 138 526
Resultat efter finansiella poster		-2 403 564	-2 523 174
Årets resultat		-2 403 564	-2 523 174

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	323 625 169	326 185 819
Summa materiella anläggningstillgångar		323 625 169	326 185 819
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		323 686 169	326 246 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		114 527	113
Övriga fordringar	Not 12	217 781	185 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 668	132 295
Summa kortfristiga fordringar		480 976	317 814
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 576 645	2 890 727
Summa kassa och bank		2 576 645	2 890 727
Summa omsättningstillgångar		3 057 621	3 208 542
Summa tillgångar		326 743 790	329 455 361

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	252 915 000	252 915 000	
Fond för yttre underhåll	2 839 000	2 287 000	
Summa bundet eget kapital	255 754 000	255 202 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 449 333	7 524 507	
Årets resultat	-2 403 564	-2 523 174	
Summa fritt eget kapital	2 045 769	5 001 333	
Summa eget kapital	257 799 769	260 203 333	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 600 561	44 811 167
Summa långfristiga skulder		44 600 561	44 811 167
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 630 751	22 755 044
Leverantörsskulder		219 995	48 783
Skatteskulder	Not 16	57 090	98 620
Övriga skulder	Not 17	326 422	344 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 109 202	1 193 510
Summa kortfristiga skulder		24 343 460	24 440 861
Summa eget kapital och skulder		326 743 790	329 455 361

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-788 604	-1 384 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 560 650	2 560 650
	1 772 046	1 176 002
Erhållen ränta	8 122	3 158
Erlagd ränta	-1 623 082	-1 141 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 086	37 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-212 472	-153 034
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	76 203	95 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 817	-20 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-334 899	-334 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-334 899	-334 811
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-314 082	-355 083
Likvida medel vid årets början	2 890 727	3 245 810
Likvida medel vid årets slut	2 576 645	2 890 727
Kassa och Bank BR	2 576 645	2 890 727

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 156 956	3 690 320
Hyror, lokaler	459 278	445 236
Hyror, garage	510 000	510 575
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 726	-51 819
Vattenavgifter	102 018	103 796
Elavgifter	317 244	309 555
Sophämningsavgifter	8 689	8 692
Kabel-tv-avgifter	335 256	335 256
Debiterad fastighetsskatt-	49 404	49 404
Övriga ersättningar	94 638	58 346
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Summa nettoomsättning	6 001 760	5 459 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Erhållna skadestånd	56 184	0
Övriga rörelseintäkter	14 974	4 370
Summa övriga rörelseintäkter	71 158	4 370

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Reparationer	-174 566	-199 101
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 090	-49 310
Samfällighetsavgifter	-434 890	-320 322
Försäkringspremier	-112 066	-107 628
Kabel- och digital-TV	-335 160	-343 579
Återbäring från Riksbyggen	2 500	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 842	-6 072
Serviceavtal	-30 465	-38 953
Obligatoriska besiktningar	-47 072	-73 915
Bevakningskostnader	-12 647	-35 058
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 835
Snö- och halkbekämpning	-62 979	-16 421
Förbrukningsinventarier	0	-1 296
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 344
Vatten	-587 454	-464 363
Fastighetsel	-538 679	-794 048
Uppvärmning	-518 325	-602 085
Sophantering och återvinning	-247 310	-208 237
Förvaltningsarvode drift	-24 608	0
Summa driftskostnader	-3 208 654	-3 263 767

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-749 720	-717 499
IT-kostnader	-24 133	-16 676
Arvode, yrkesrevisor	-27 475	-27 624
Övriga försäljningskostnader	-17 691	0
Övriga förvaltningskostnader	-34 282	-11 825
Kreditupplysningar	-11 249	-20 836
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 813	-13 940
Representation	0	-12 379
Kontorsmateriel	0	-106
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17 143	
Medlems- och föreningsavgifter	-6 100	-6 100
Bankkostnader	-6 130	-5 423
Övriga externa kostnader	0	-21 486
Summa övriga externa kostnader	-933 737	-853 893

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-120 900	-119 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 627	-4 195
Sociala kostnader	-33 954	-46 623
Summa personalkostnader	-158 481	-170 068

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 560 650	-2 560 650
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 560 650	-2 560 650

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 745
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 610	1 137
Övriga ränteintäkter	512	276
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 122	3 158

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 619 004	-1 126 789
Övriga räntekostnader	-4 078	-14 895
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 623 082	-1 141 684

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	307 278 036	307 278 036
Mark	29 537 000	29 537 000
	336 815 036	336 815 036
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	336 815 036	336 815 036

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 629 217	-8 068 567
	-10 629 217	-8 068 567
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 560 650	-2 560 650
	-2 560 650	-2 560 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 189 867	-10 629 217

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	294 088 169	296 648 819
Mark	29 537 000	29 537 000

Taxeringsvärden

Bostäder	141 200 000	132 600 000
Lokaler	5 709 000	4 931 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	127 935 000	113 060 000
<i>varav mark</i>	18 974 000	24 471 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar (RB garantikapitalandelar, 122 st à 500 kr)	61 000	61 000
Summa andra långfristiga fordringar	61 000	61 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	193 858	185 318
Skattekonto	23 923	88
Summa övriga fordringar	217 781	185 406

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 095	35 876
Förutbetalda driftkostnader	16 675	7 059
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 124	61 197
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 778	28 163
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 996	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 668	132 295

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	25 594	13 440
Transaktionskonto	2 551 051	2 877 287
Summa kassa och bank	2 576 645	2 890 727

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	67 231 312	67 566 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-334 899	-229 728
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 295 852	-22 525 316
Långfristig skuld vid årets slut	44 600 561	44 811 167

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-12-01	22 525 316,00	0,00	114 732,00	22 401 023,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-12-01	22 515 755,00	0,00	114 996,00	22 410 144,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2027-12-01	22 525 140,00	0,00	114 732,00	22 420 145,00
Summa			67 566 211,00	0,00	344 460,00	67 231 312

*Senast kända räntesatser

Föreningen ska redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 22 401 023 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Föreningen kommer under nästa räkenskapsår amortera 229 728 kr, även detta belopp redovisas som kortfristig del av lång skuld.

Not 16 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	49 310
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 090	49 310
Summa skatteskulder	57 090	98 620

Not 17 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	15 000	15 000
Mottagna depositioner	140 190	140 190
Skuld för moms	169 692	188 712
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	1 540	1 000
Summa övriga skulder	326 422	344 903

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	39 126	39 145
Upplupna elkostnader	41 611	98 137
Upplupna vattenavgifter	0	83 445
Upplupna värmekostnader	26 248	70 958
Upplupna kostnader för renhållning	39 000	31 848
Upplupna revisionsarvoden	27 500	26 775
Upplupna styrelsearvoden	124 527	124 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 699	264 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2038	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	503 453	454 132
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 109 202	1 193 510

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	68 838 000	68 838 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-05

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av den digitala signaturen.

Stephanie Feretti

Joel Lindqvist

William Lennse

Kouros Nbavieh

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

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Anders Körling
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569541043

Dokument

Årsredovisning 24-25 Brf Framsidan
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-02-10 07:40:30 CET (+0100) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2026-02-11 13:51:56 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

William Lennse (WL)
william_lennse@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl William Oscar Lennse"
Signerade 2026-02-10 13:34:28 CET (+0100)

Stephanie Feretti (SF)
karinstephanie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN STEPHANIE FERETTI"
Signerade 2026-02-10 07:41:59 CET (+0100)

Joel Lindqvist (JL)
joel.lindqvist@humidus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL LINDQVIST"
Signerade 2026-02-10 07:43:03 CET (+0100)

Kouros Nbavieh (KN)
kourous.nabavieh60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kourous Nabavieh"
Signerade 2026-02-10 19:14:14 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569541043

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-02-11 13:51:56 CET (+0100)

Anders Körling (AK)
anders_korling@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KÖRLING"
Signerade 2026-02-11 12:01:36 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Framsidan, org.nr 769631-8471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Framsidan för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett lågt belopp på 29 kr/kvm och bedöms även lägre i budget för kommande räkenskapsår som då inte täcker någon del av långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet).

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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida

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

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

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

eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Framsidan för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Anders Körling
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569541318

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-02-10 07:42:01 CET (+0100) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2026-02-11 13:52:52 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Anders Körling (AK)
anders_korling@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KÖRLING"
Signerade 2026-02-10 14:08:48 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se
Signerade 2026-02-11 13:52:52 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>

