Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ängsviken i Jonstorp
Org. nr: 769619–7529



Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Dagordning[1] ordinarie föreningsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

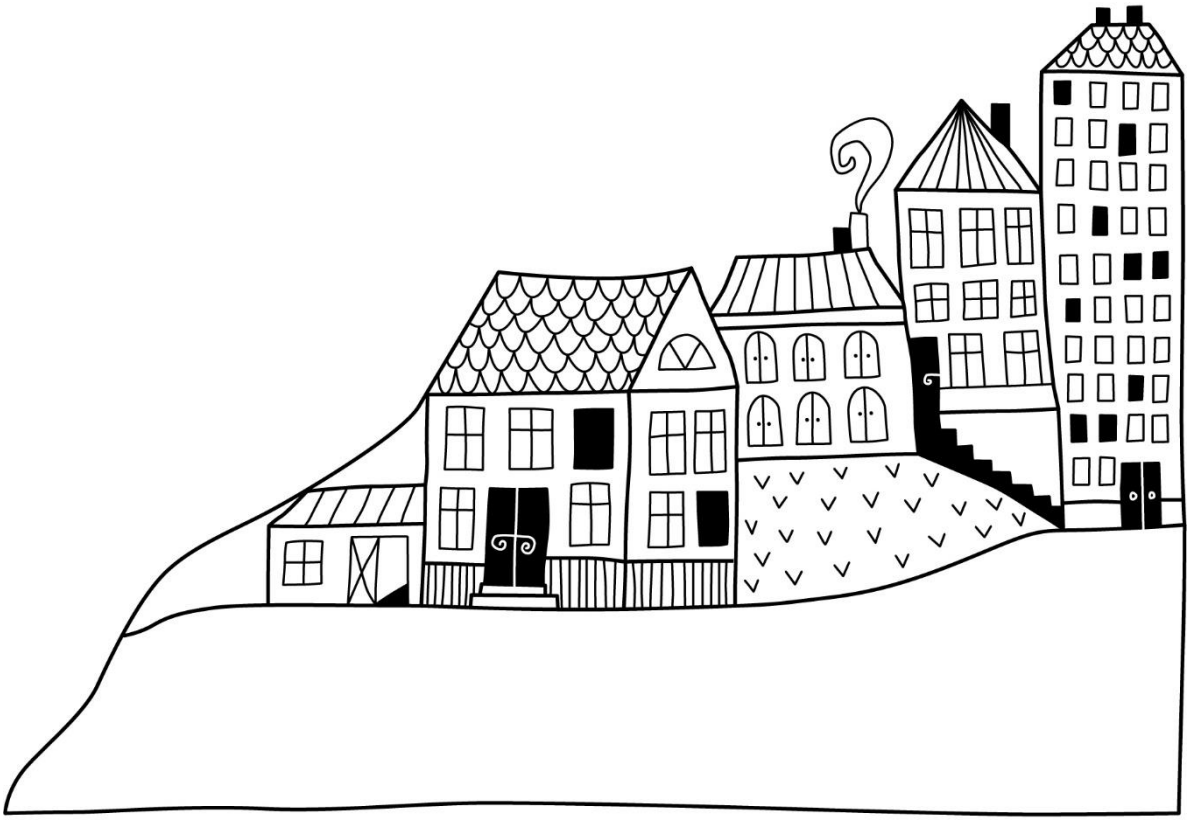
t) Stämmans avslutande

[1] Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Dokument-ID 092221155575735858666 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 092221155575735858 66 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsviken i Jonstorp får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-04.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är negativt men betydligt bättre än föregående år.
I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 236 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jonstorp 10:20 på adresserna Kärrsnäppevägen 1–14, Gravandsvägen 1–9, Gåsvägen 1–5 samt Beckasinvägen 1–7 i Jonstorp, Höganäs kommun. På fastigheten är det uppfört en radhuslänga, två parhus, nio kedjehus samt sex friliggande småhus med totalt 22 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	14	Varav 6 st är gästparkering

Total tomtarea	8 169 m²
Total bostadsarea	1 841 m²
Årets taxeringsvärde	35 635 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 635 000 kr

Dokument-ID 092221155575735858666 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning, skötsel utemiljö
Anticimex	Skadedjursinspektion

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 55 tkr och planerat underhåll för 579 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 50 åren uppgår underhållskostnaden totalt till cirka 48 072 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 961 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 958 tkr.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsrengöring	2020
Brevlådor	2021
Underhållsspolning	2021
Översyn hängrännor	2022
Målning fasad	2022/2023
Spaljéer	2023
Service av värmepumpar	2024
Målning dörrar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation vattenfelsbrytare	225 300
Installation värmepump	131 678
Målning fasader	213 795
Rörligt arvode	7 876

Dokument-ID 092221155575735858666 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Rydell	Ordförande	2027
Gert Ljungqvist	Vice ordförande	2027
Anneli Waldén	Ledamot	2026
Carita Nielsen	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bodil Persson	Suppleant	2026
Lena Söderlind	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingvar Jonsson	2026
Christine Ljungqvist	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening antagit nya normalstadgar. Dessa antogs på två efterföljande stämmor och registrerades 4/7 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till tre personer. Årets avgående medlemmar uppgår till tre personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år en st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

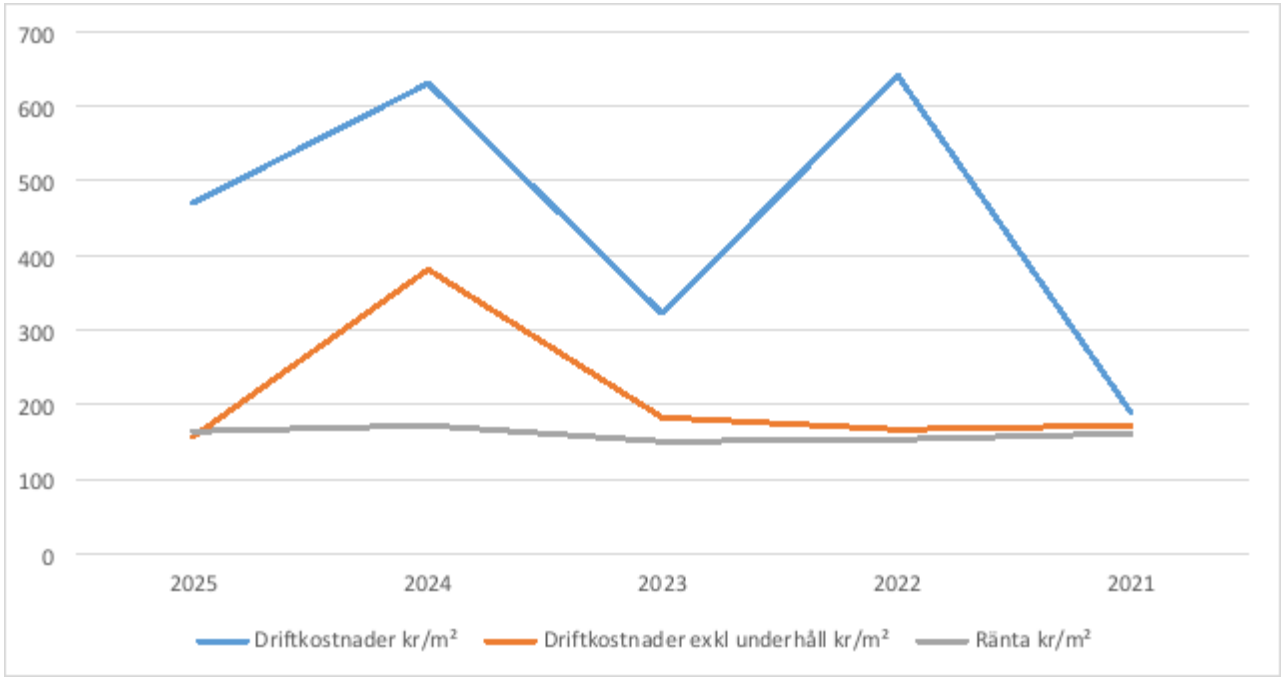
Dokument-ID 092221155575735858866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 649	1 566	1 493	1 436	1 393
Resultat efter finansiella poster*	−180	−534	39	−630	175
Årets resultat	−180	−534	39	−630	175
Resultat exkl. avskrivningar	236	−119	455	−215	591
Soliditet %*	70	70	69	69	69
Likviditet %	22	22	36	204	300
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	892	850	809	778	756
Driftkostnader kr/kvm	469	629	322	642	187
Energikostnad kr/kvm*	5	4	4	5	4
Sparande kr/kvm*	442	185	387	358	335
Skuldsättning kr/kvm*	8 200	8 442	8 657	8 899	9 141
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 200	8 442	8 657	8 899	9 141
Räntekänslighet %*	9,2	9,9	10,7	11,4	12,1

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust
Föreningens resultat var i år negativt. Det är ett bättre resultat än året innan men fortsatt negativt. För att arbeta mot ett positivt resultat sparar föreningen likvida medel på räntebärande konto. Styrelsen tar även fram en budget för kommande år för att hålla koll på intäkter och utgifter samt revidera årsavgiften för en hållbar ekonomi. Föreningen förhandlar även om sina lån och väljer räntor och bindningstid utifrån vad som anses bäst vid dessa tillfällen.

Dokument-ID 092221155575735858866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

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.

Dokument-ID 092221155575735858666 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 855 000	3 703 012	−2 916 709	−534 215
Disposition enl. årsstämmobeslut			−534 215	534 215
Reservering underhållsfond		958 000	−958 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−578 649	578 649	
Årets resultat				−179 707
Vid årets slut	**35 855 000**	**4 082 363**	**−3 830 275**	**−179 707**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 450 924
Årets resultat	−179 707
Årets fondreservering enligt stadgarna	−958 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	578 649
Summa	**−4 009 982**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−4 009 982**

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

Dokument-ID 092221155575735858866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 649 031	1 565 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	630
Summa rörelseintäkter		**1 649 091**	**1 566 566**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−863 364	−1 157 789
Övriga externa kostnader	Not 5	−207 352	−190 357
Personalkostnader	Not 6	−49 632	−48 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−415 222	−415 222
Summa rörelsekostnader		**−1 535 570**	**−1 812 012**
Rörelseresultat		**113 520**	**−245 447**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 815	27 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−301 043	−316 527
Summa finansiella poster		**−293 228**	**−288 768**
Resultat efter finansiella poster		**−179 707**	**−534 215**
Årets resultat		**−179 707**	**−534 215**

Dokument-ID 092221155575735858866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 597 797	51 013 019
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 597 797**	**51 013 019**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 000**	**33 000**
Summa anläggningstillgångar		**50 630 797**	**51 046 019**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	100	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 021	113 222
Summa kortfristiga fordringar		**120 121**	**113 318**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	643 982	744 616
Summa kassa och bank		**643 982**	**744 616**
Summa omsättningstillgångar		**764 103**	**857 934**
Summa tillgångar		**51 394 900**	**51 903 953**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 855 000	35 855 000
Fond för yttre underhåll		4 082 362	3 703 012
Summa bundet eget kapital		**39 937 362**	**39 558 012**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 830 275	−2 916 709
Årets resultat		−179 707	−534 215
Summa fritt eget kapital		**−4 009 982**	**−3 450 924**
Summa eget kapital		**35 927 380**	**36 107 087**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 932 416	11 978 432
Summa långfristiga skulder		**11 932 416**	**11 978 432**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 162 871	3 562 871
Leverantörsskulder	Not 16	194 474	116 646
Övriga skulder	Not 17	20 735	20 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	157 024	118 272
Summa kortfristiga skulder		**3 535 104**	**3 818 434**
Summa eget kapital och skulder		**51 394 900**	**51 903 953**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	113 520	−245 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 222	415 222
	528 742	**169 775**
Erhållen ränta	4	27 759
Erlagd ränta	−303 316	−307 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**225 430**	**−110 358**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 008	3 143
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	118 943	3 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**345 382**	**−103 580**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−446 016	−396 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−446 016**	**−396 016**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−100 634	−499 596
Likvida medel vid årets början	744 616	1 244 212
Likvida medel vid årets slut	643 982	744 616

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

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.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 642 896	1 564 632
Övriga ersättningar	6 137	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−9
Summa nettoomsättning	**1 649 031**	**1 565 936**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	630
Summa övriga rörelseintäkter	**60**	**630**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−578 649	−459 810
Reparationer	−54 857	−512 907
Försäkringspremier	−37 626	−33 594
Återbäring från Riksbyggen	900	400
Serviceavtal	−23 795	−25 854
Förbrukningsmaterial	−3 378	−2 720
Fastighetsel	−9 494	−7 486
Sophantering och återvinning	−22 033	−20 224
Förvaltningsarvode drift	−134 433	−95 594
Summa driftskostnader	**−863 364**	**−1 157 789**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−134 446	−130 761
IT-kostnader	−2 909	−2 685
Arvode, yrkesrevisorer	−14 688	−2 625
Övriga förvaltningskostnader	−41 274	−29 145
Kreditupplysningar	−1 200	−75
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 704	−1 432
Representation	−2 089	−2 248
Kontorsmateriel	−2 200	−3 160
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−14 384
Medlems- och föreningsavgifter	−1 430	−1 430
Bankkostnader	−2 412	−2 414
Summa övriga externa kostnader	**−207 352**	**−190 357**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−34 000	−40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 898	0
Sociala kostnader	−8 734	−8 644
Summa personalkostnader	**−49 632**	**−48 644**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning byggnader	−415 222	−415 222
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−415 222**	**−415 222**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 811	27 754
Övriga ränteintäkter	4	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 815**	**27 759**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−301 043	−316 527
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−301 043**	**−316 527**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 100 000	49 100 000
Mark	6 600 000	6 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**55 700 000**	**55 700 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 686 981	−4 271 759
	−4 686 981	**−4 271 759**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−415 222	−415 222
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 102 203**	**−4 686 981**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**50 597 797**	**51 013 019**
Varav		
Byggnader	43 997 797	44 413 019
Mark	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden		
Småhus	35 635 000	35 635 000
Totalt taxeringsvärde	**35 635 000**	**35 635 000**
varav byggnader	*22 757 000*	*22 757 000*
varav mark	*12 878 000*	*12 878 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	33 000	33 000
Summa andra långfristiga fordringar	**33 000**	**33 000**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100	96
Summa övriga fordringar	**100**	**96**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 811	0
Förutbetalda försäkringspremier	40 101	37 626
Förutbetalda driftkostnader	0	3 225
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 374	62 206
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 735	10 165
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**120 021**	**113 222**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	480 358	480 358
Transaktionskonto	163 624	264 258
Summa kassa och bank	**643 982**	**744 616**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	15 095 287	15 541 303
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−446 016	−200 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 716 855	−3 362 871
Långfristig skuld vid årets slut	**11 932 416**	**11 978 432**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,57%	2026-05-28	3 116 855,00	0,00	200 000,00	2 916 855,00
SWEDBANK	1,69%	2027-06-23	4 921 000,00	0,00	0,00	4 921 000,00
SWEDBANK	1,74%	2028-06-21	7 503 448,00	0,00	246 016,00	7 257 432,00
Summa			**15 541 303,00**	**0,00**	**446 016,00**	**15 095 287,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 3 162 871 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 11 932 416 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 242	18 499
Ej reskontraförda leverantörsskulder	193 232	98 147
Summa leverantörsskulder	**194 474**	**116 646**

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	20 735	20 644
Summa övriga skulder	**20 735**	**20 644**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8 622	10 895
Upplupna elkostnader	891	690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299	449
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 212	106 238
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**157 024**	**118 272**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	19 845 000	19 845 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under 2026 kommer föreningen att gå över till redovisning enligt K3.

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 23/3 2026.

Årsredovisningen undertecknas enligt vad som framgår av sidan för digital signatur.

Ann-Christin Rydell	Gert Ljungqvist
Anneli Waldén	Carita Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vad som framgår av sidan för digital signatur.
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573585866

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-24 15:54:28 CET (+0100) av Linus Martinsson (LM)
Färdigställt 2026-03-26 09:45:43 CET (+0100)

Initierare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Christin Rydell (AR)
a.rydell_3@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHRISTIN RYDELL"
Signerade 2026-03-24 18:51:43 CET (+0100)

Anneli Waldén (AW)
anneli.wallden.hamra@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI WALDÉN"
Signerade 2026-03-25 07:50:05 CET (+0100)

Gert Ljungqvist (GL)
ljungqvist.gert@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gert Stellan Ingemar Ljungqvist"
Signerade 2026-03-24 17:51:51 CET (+0100)

Carita Nielsen (CN)
carita.nielsen@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carita Deciree Nielsen"
Signerade 2026-03-25 08:06:03 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573585866

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-03-26 09:45:43 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsviken i Jonstorp
Org.nr 769619-7529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsviken i Jonstorp för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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:

Document ID: a6a77896-46d7-4882-9a59-8afd1388a55d

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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.

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

- 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.

- 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 Ängsviken i Jonstorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

Document ID: a6a77896-46d7-4882-9a59-8afd1388a55d

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: a6a77896-46d7-4882-9a59-8afd1388a55d

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: a6a77896-46d7-4882-9a59-8afd1388a55d

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsviken i Jonstorp

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsviken i Jonstorp 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Dokument-ID 092221155557573585866 Signerat AR, AW, GL, CN, RS