Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Örkelljungahus nr 4
Org nr: 737600–1876

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örkelljungahus nr 4 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 förcningens 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 har sitt säte i Örkelljunga Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 399 020 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-22. Nuvarande stadgar registrerades 2025-08-19.
Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. utrangeringar av anläggningstillgångar.

Driftkostnaderna i föreningen har minksat jämfört med föregående år beroende på minskade reparationskostnader samt kostnad för vatten. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. ett nytt lån. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a ett takbyte har utförts.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 32%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Trasten 1 i Örkelljunga kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Sonnarpsvägen 1 A-D och Valhallavägen 32 A-B i Örkelljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	10
1 rum och kök	7
2 rum och kök	17
3 rum och kök	13
Summa	**47**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	17
Antal p-platser	8
Summa	**26**

Total tomtarea	**4 542 m²**
Total bostadsarea	**2 389 m²**
Total lokalarea	**38 m²**
Total garagearea	**269 m²**

Årets taxeringsvärde	19 332 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 749 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,40 % av föreningens nettoomsättning.

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.

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 8 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 985 tkr per år (217 kr/m²). Av detta är 187 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 794 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Rekommenderad fondavsättningen för planerat underhåll är 66 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av dörr	2024
Isolerat vinden	2024
Installationer (golvbrunn/armaturer)	2023
Byte av injusteringsventlier	2022
Målning garage	2021
Byte lägenhetsdörrar	2008
Stambyte och badrum	2005

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (spolningar)	7 644
Rörligt arvode på utförda arbeten 2024 & 2025	31 193

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Takbyte	4 373 055
Kök till gemensamhetslokal	38 498

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Bjertner	Ordförande	2026
Bo Svensson	Vice ordförande	2027
Roger Olsson	Ledamot	2026
Christer Carlsson	Ledamot	2027
Özkan Altay	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Sjunnesson	Suppleant	2026
Hanna Maloki	Suppleant	2026
Steffen Simonsson	Suppleant	2026
Ulla Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett takbyte till en total kostnad om 4 373 055 kr. För att finansiera projektet har ett nytt lån om 1 700 000 kr upptagits. Resterande del av kostnaden har finansierats med eget kapital. Föreningen har även påbörjat ett projekt där elmätarna kommer att bytas ut. Detta beräknas kosta 133 975 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 982 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

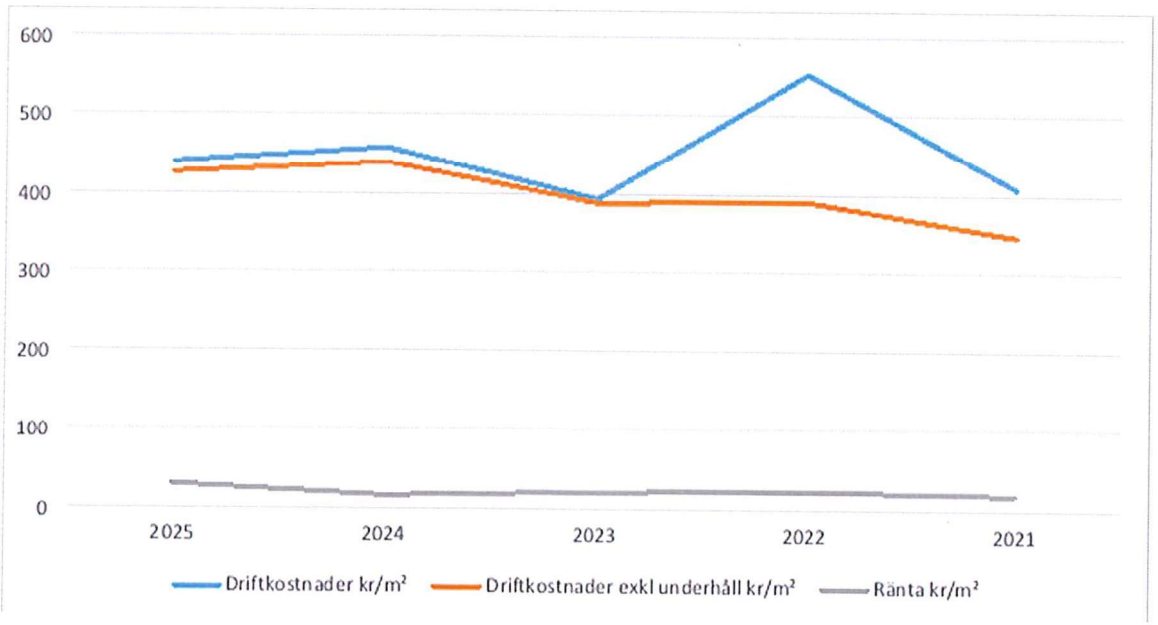
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 423	2 369	2 211	2 112	2 019
Rörelsens intäkter	2 423	2 369	2 280	2 113	2 033
Resultat efter finansiella poster*	402	429	688	67	327
Årets resultat	4	429	688	67	327
Resultat exkl avskrivningar	279	787	924	304	564
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	96	615	−310	−930	−165
Balansomslutning	10 024	7 906	7 417	8 362	8 166
Årets kassaflöde	−2 001	570	−756	497	377
Soliditet %*	54	68	67	51	52
Likviditet %	32	133	121	167	188
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	92	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	941	877	833	798
Driftkostnader kr/kvm	438	456	392	551	406
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	424	438	389	391	347
Energikostnad kr/kvm*	264	288	251	261	224
Underhållsfond kr/kvm	2 163	2 257	2 212	1 757	1 459
Reservering till underhållsfond kr/kvm	24	64	458	458	270
Sparande kr/kvm*	312	311	346	272	269
Ränta kr/kvm	30	17	20	22	17
Skuldsättning kr/kvm*	1 253	661	740	1 214	1 309
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 414	747	835	1 371	1 478
Räntekänslighet %*	1,4	0,8	1,0	1,6	1,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 718	6 085 868	−1 263 851	429 275
Disposition enl. årsstämmobeslut			429 275	−429 275
Reservering underhållsfond		66 000	−66 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−38 836	38 836	
Årets resultat				400 420
Vid årets slut	**152 718**	**6 113 032**	**−861 740**	**400 420**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−834 576
Årets resultat	400 420
Årets fondreservering enligt stadgarna	−66 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 836
Summa	**−461 320**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 461 320**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 423 028	2 368 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	420
Summa		**2 423 268**	**2 369 278**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	- 1 181 778	−1 230 134
Övriga externa kostnader	Not 5	−197 022	−207 430
Personalkostnader	Not 6	−192 104	−164 281
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−276 428	−358 090
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−126 730	−1 591
Summa rörelsekostnader		**−1 974 062**	**−1 961 525**
Rörelseresultat		**449 206**	**407 753**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 220	66 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−82 006	−45 217
Summa finansiella poster		**−48 786**	**21 522**
Resultat efter finansiella poster		**400 420**	**429 275**
Årets resultat		**400 420**	**429 275**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 492 819	4 478 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	18 900	25 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	74 458	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 656 677**	**4 503 324**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		**8 656 677**	**4 573 824**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	−269	−269
Övriga fordringar	Not 16	68 652	69 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	123 747	87 742
Summa kortfristiga fordringar		**192 130**	**156 968**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 173 911	3 174 987
Summa omsättningstillgångar		**1 366 041**	**3 331 955**
Summa tillgångar		**10 022 717**	**7 905 779**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 718	152 718
Fond för yttre underhåll		6 113 032	6 085 868
Summa bundet eget kapital		**6 265 750**	**6 238 586**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−861 740	−1 263 851
Årets resultat		400 420	429 275
Summa fritt eget kapital		**−461 320**	**−834 576**
Summa eget kapital		**5 804 430**	**5 404 010**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 377 597	1 783 397
Leverantörsskulder	Not 20	579 357	493 247
Övriga skulder	Not 21	25 772	25 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	235 561	199 425
Summa kortfristiga skulder		**4 218 287**	**2 501 769**
Summa eget kapital och skulder		**10 022 717**	**7 905 779**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	450 531	407 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	275 103	358 090
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	126 730	1 591
	852 364	**767 433**
Erhållen ränta	844	66 740
Erlagd ränta	−82 920	−42 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**770 288**	**791 424**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−2 786	203 185
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	123 232	268 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**890 734**	**1 262 990**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (Takbyte, Kökbyte i lokal)	−4 411 533	−482 116
Investeringar i pågående byggnation (IMD El)	−74 458	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−4 486 011**	**−482 116**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−105 800	−211 014
Upptagna lån	1 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 594 200**	**−211 014**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−2 001 076	569 860
Likvida medel vid årets början	3 174 987	2 605 127
Likvida medel vid årets slut	1 173 911	3 174 987
Kassa och Bank BR	1 173 911	3 174 987

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	21
Byggnad dörrar	Linjär	20
Byggnad elinstallationer	Linjär	18
Byggnad entrepariter	Linjär	24
Byggnad fasad	Linjär	5
Byggnad fönster	Linjär	27
Byggnad inre ytskikt	Linjär	11
Byggnadsinventarier	Linjär	11–12
Byggnad stomkompletteringar	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	145
Byggnadtak	Linjär	17
Byggnad tvättstuga utrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	53
Byggnad ventilation	Linjär	4
Byggnad värmesystem	Linjär	4
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	2 210 448	2 156 532
Hyror, lokaler	33 996	31 591
Hyror, garage	51 000	51 000
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−1 250	−3 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 800	−3 600
Rabatter	−1 400	0
Elavgifter	95 400	51 212
Kabel-tv-avgifter	40 608	40 608
Övriga avgifter	−17 500	27 636
Övriga ersättningar	6 930	7 283
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−4
Summa nettoomsättning	**2 423 028**	**2 368 858**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	420
Summa övriga rörelseintäkter	**240**	**420**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-38 836	−48 402
Reparationer	−7 840	−56 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−61 181	−59 530
Försäkringspremier	−49 605	−44 290
Kabel- och digital-TV	−41 646	−48 587
Återbäring från Riksbyggen	700	100
Systematiskt brandskyddsarbete	−43 943	0
Serviceavtal	−5 423	−12 713
Obligatoriska besiktningar	−20 370	0
Snö- och halkbekämpning	0	−3 366
Statuskontroll	−8 663	0
Förbrukningsinventarier	−5 177	−4 092
Fordons- och maskinkostnader	−7 457	−20 691
Vatten	−107 221	−158 304
Fastighetsel	−193 063	−184 962
Uppvärmning	−412 782	−434 337
Sophantering och återvinning	−81 277	−80 241
Förvaltningsarvode drift	−97 995	−74 491
Summa driftskostnader	**−1 181 778**	**−1 230 134**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−133 779	−128 966
IT-kostnader	−10 865	−10 789
Arvode, yrkesrevisorer	−18 313	−15 625
Övriga förvaltningskostnader	−8 137	−22 744
Kreditupplysningar	−1 104	−1 027
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 116	−10 314
Representation	−305	−900
Kontorsmateriel	−12 939	−8 312
Medlems- och föreningsavgifter	−3 055	−3 055
Serviceavgifter	−1 400	−1 400
Bankkostnader	3 009	−2 896
Övriga externa kostnader	0	−1 403
Summa övriga externa kostnader	**−197 022**	**−207 430**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−109 880	−108 147
Styrelsearvoden	−40 666	−22 000
Sammanträdesarvoden	−17 600	−9 300
Övriga kostnadsersättningar	−1 422	−3 926
Pensionskostnader	0	−4 615
Sociala kostnader	−22 535	−16 292
Summa personalkostnader	**−192 104**	**−164 281**

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−270 128	−351 790
Avskrivning Maskiner och inventarier	−6 300	−6 300
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−276 428**	**−358 090**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−126 730	−1 591
Summa övriga rörelsekostnader	**−126 730**	**−1 591**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	32 376	63 809
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	19
Övriga ränteintäkter	808	2 912
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**33 220**	**66 740**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−82 006	−45 116
Övriga räntekostnader	0	−101
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−82 006**	**−45 217**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 876 238	1 281 913
Mark	326 000	326 000
Tillkommande utgifter	0	9 118 398
Markanläggning	48 019	48 019
	11 250 258	**10 774 330**
Årets anskaffning		
Byggnader	4 411 553	10 882 427
Årets utrangering		
Byggnader	-721 933	-1 288 102
Standardförbättringar	0	-9 118 397
Summa ackumulerade ansaffkningar vid årets slut	**14 565 858**	**11 250 258**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 724 114	-6 376 922
Markanläggningar	-48 019	-48 019
	-6 772 133	**-6 424 941**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 128	-351 790
Årets utrangeringar		
Byggnader	595 204	4 598
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-6 447 057**	**-6 772 133**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**8 492 819**	**4 478 124**
Varav		
Byggnader	8 166 819	4 152 124
Mark	326 000	326 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 877 000	18 280 000
Lokaler	455 000	469 000
Totalt taxeringsvärde	**19 332 000**	**18 749 000**
varav byggnader	14 599 000	14 613 000
varav mark	4 733 000	4 136 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner	63 000	63 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**63 000**	**63 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-37 800	-31 500
Årets avskrivningar		
Maskiner	-6 300	-6 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-44 100**	**-37 800**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 900**	**25 200**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
IMD El	74 458	
Vid årets slut	**74 458**	**0**

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	70 500	70 500
Garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen (141st)		
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**70 500**	**70 500**

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	–269	–269
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**–269**	**–269**

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	25 730	27 381
Skattekonto	42 922	42 114
Summa övriga fordringar	**68 652**	**69 495**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 376	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 875	49 605
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 098	37 739
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	398
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	398	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**123 747**	**87 742**

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	942 806	2 542 806
Transaktionskonto	228 104	629 181
Summa kassa och bank	**1 173 911**	**3 174 987**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nästa års lån för omförhandling	3 271 797	1 783 397
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	105 800	211 014
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**3 377 597**	**1 783 397**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2026-03-28	0	1 700 000	17 000	1 683 000
SWEDBANK	2,82%	2026-02-28	1 783 397	0,00	88 800,00	1 694 597
Summa			**1 783 397,00**	**1 700 000,00**	**105 800,00**	**3 377 597**

*Senast kända räntesatser

Under kommande verksamhetsår ska föreningen amortera 105 800 kr samt har lån på 3 271 797 kr för omförhandling, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Vilket motsvarar föreningen skulder till kreditinstitut som ska villkorsändras under 2026.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	67 871	66 591
Ej reskontraförda leverantörsskulder	511 486	426 656
Summa leverantörsskulder	**579 357**	**493 247**

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	24 250	24 250
Skuld sociala avgifter och skatter	1 522	1 450
Summa övriga skulder	**25 772**	**25 700**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	17 686	14 950
Upplupna sociala avgifter	3 007	1 526
Upplupna räntekostnader	4 759	5 673
Upplupna elkostnader	17 032	16 964
Upplupna revisionsarvoden	0	2 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	918	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 784	158 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**235 561**	**199 425**

Not 23 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 127 000	8 127 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-11

Årsredovisningen undertecknas

11/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Bjertner, Ordförande

11/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Svensson,

11/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Carlsson,

Roger Olsson 11/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roger Olsson,

11/3-26
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Özkan Altay, Riksbyggen ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 -2026

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor