20260526185548

Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Mellösa 1

Org nr: 716453-0219

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **Riksbyggen Bostadsrättsförening Stora Mellösa 1** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma de 2026-05-19. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlust ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sv. Mellösa 20260519

Ort och datum

Underskrift

Bengt Åström

Namnförtydligande

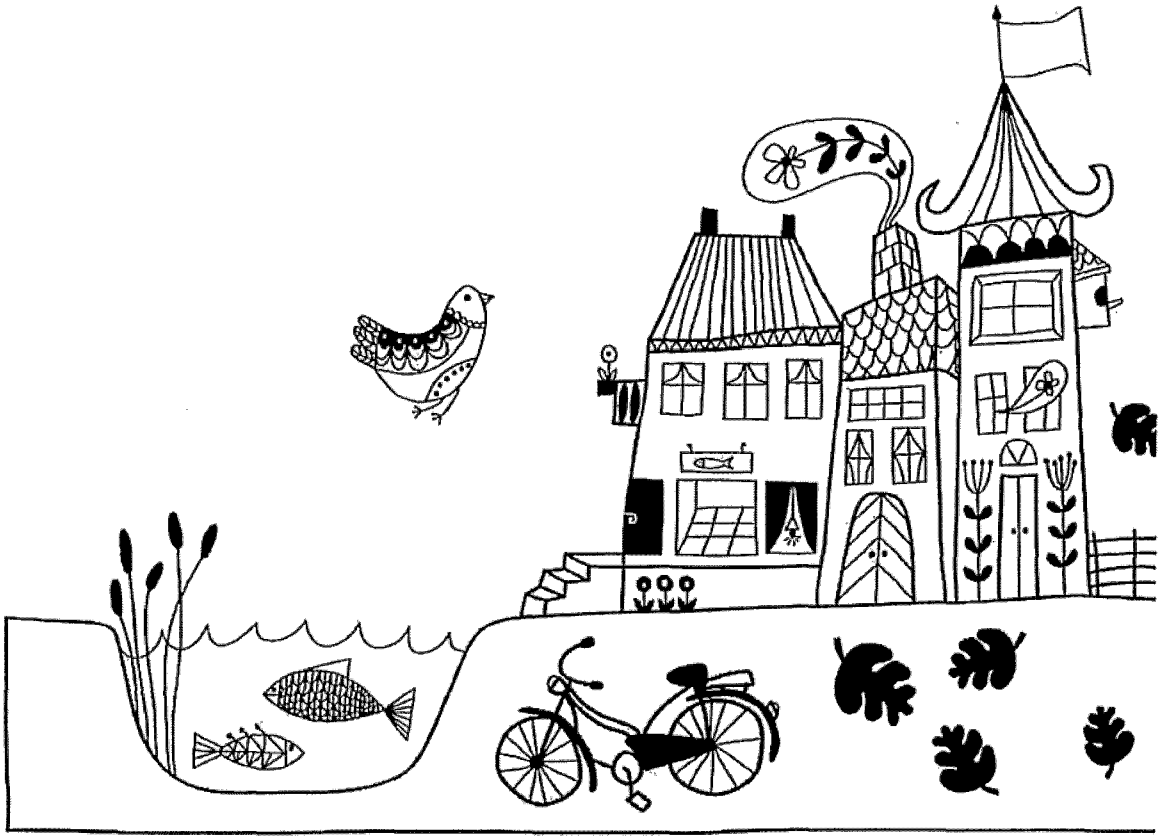
Riksbyggen
Rum för hela livet

20260526185549

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Stora Mellösa 1
Org nr: 716453-0219

2025-01-01 – 2025-12-31

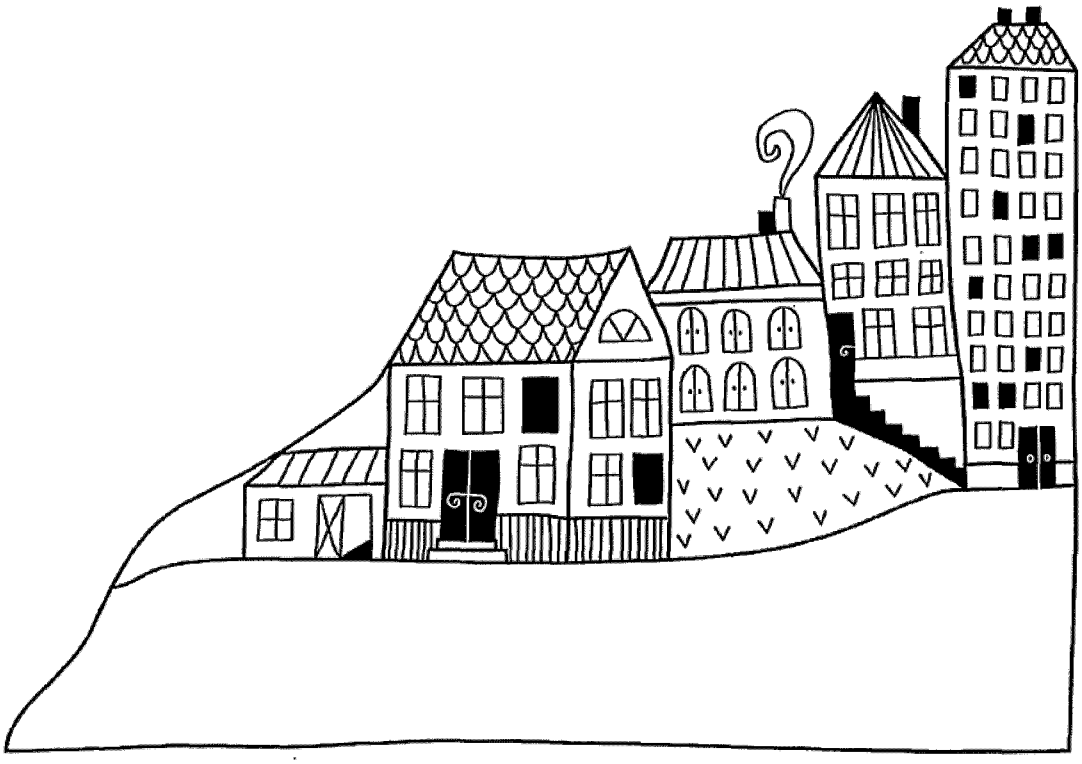


Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185S1

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185552

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Stora Mellösa 1 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 1987-01-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-12.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 43%.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 340 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örebro Alm 1:28 i Örebro kommun med därpå uppförda 7 st par och radhus med 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens adress är Mällsavägen 6-12 i Stora Mellösa. Dessutom finns garagebyggnader med tillsammans 16 bilplatser och soprum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	5
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16

Total tomtarea	8 073 m²
Total bostadsarea	1 174 m²
Årets taxeringsvärde	10 917 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 917 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185S3

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Telia	TV

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 19 tkr och planerat underhåll för 325 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025. Den genomsnittliga eviga kostnaden för föreningen ligger på 499 tkr (425 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 485 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	325 000

Org nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185554

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Åström	Ordförande	2027
Marianne Johansson	Sekreterare	2026
Torgny Biderstål	Vice ordförande	2026
Catrine Sterky	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Warnander	Suppleant	2026
Ingvor Kindberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Axell	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Karlsson	
Leif Fredriksson	

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 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Årsavgiften höjdes 2025 med 3%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 138 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185555



Ordföranden har ordet:

2025 har varit ett stabilt år för föreningen, räntorna har kommit ner på en rimlig nivå. Föreningen har under året kunnat göra underhåll enligt UH-planen. Föreningens avgift för 2026 får därför också en rimlig höjning trots att VA kostnaderna och elnätsavgifterna stiger relativt mycket.

Styrräntan har dessbättre börjat sjunka och efterhand även låneräntorna.
Föreningen har ett lån på rörlig ränta som vi beräknas binda på ett eller två år under början av 2026. Ett lån löper ut under kommande år och ger därmed lägre ränta.
Vi har också löst två mindre lån förra året.

Sophanteringen kommer att förändras under åren 2025 – 2027. Föreningen har planer på att eventuellt uppföra ett nytt soprum, beroende på vilka krav som ställs av kommunen. Plan B är att vi gör plats utomhus för ett större antal plasttunnor i anslutning till vår kompost,

Föreningens stadgar har reviderats och ändringarna har antagits på extrastämman i augusti. Nu återstår att godkänna de nya stadgarna vilket görs på Årsstämman i maj 2026.

Årlig revidering av UH-plan har genomförts av undertecknad samt förvaltare från Riksbyggen
Målning av förrådsfönster samt lasering av farstukvistar inklusive trallgolv har genomförts.
Tryckimpregnerade plank mellan fastigheterna har också utförts. Tvättning av vindskivorna på förråd och fastigheter har genomförts samt översyn och åtgärder på samtliga hussocklar.

Föreningen har under året fått två billaddare monterad vid nedre parkeringen. Föreningen har beviljats 50% av kostnaden via Naturvårdsverket.

Farmartjänst har under året skött gräsklippning, häckklippning samt klippning av föreningens alla äppelträd.

Den årligt återkommande översynen av föreningens tak, ränndalar och hängrännor har genomförts och trasiga pannor är bytta och rännor är rensade.

Styrelsen har under året haft 8 styrelsemöten och skickat ut 10 st informationsblad.

Bengt Åström
Ordförande

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

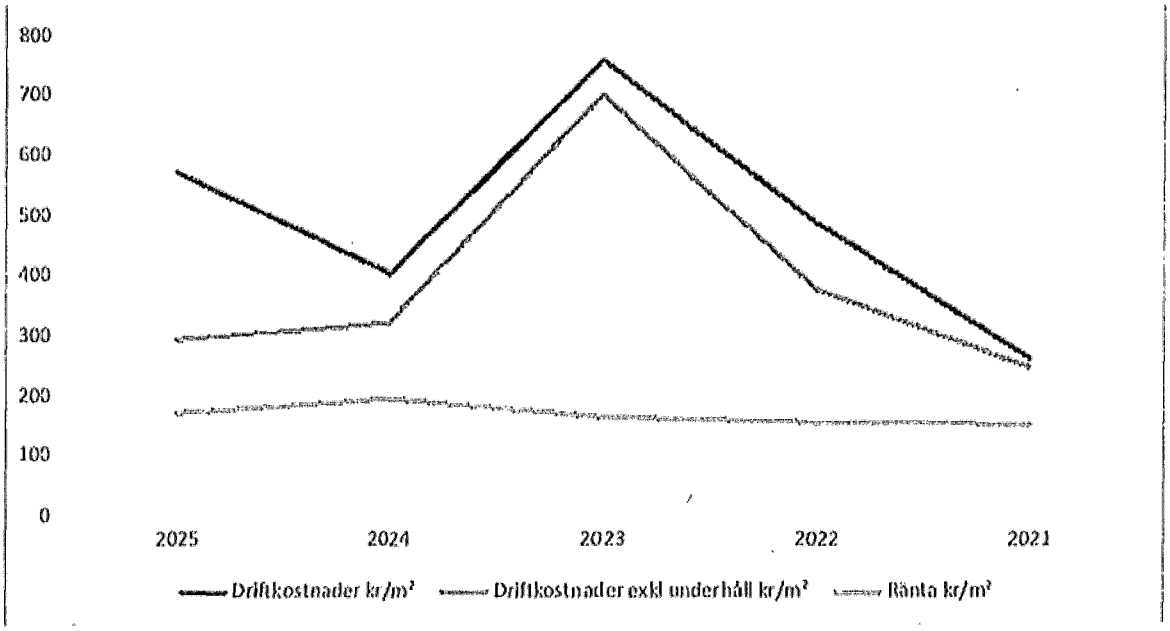
20260526185556

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 339	1 298	1 158	1 105	1 085
Resultat efter finansiella poster*	208	607	−172	120	361
Soliditet %*	37	35	26	28	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	85	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 138	1 105	986	939	921
Driftkostnader kr/kvm	563	395	751	479	254
Energikostnad kr/kvm*	50	43	49	63	40
Sparande kr/kvm*	566	554	406	326	435
Skuldsättning kr/kvm*	4 993	5 089	6 089	6 207	6 315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 993	5 089	6 089	6 207	6 315
Räntekänslighet %*	4,4	4,6	6,2	6,6	6,9

* obligatoriska nyckeltal



Org.nr 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185557

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 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 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185558

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	827 999	2 797 631	−941 038	606 577
Disposition enl. årsstämmobeslut			606 577	−606 577
Reservering underhållsfond		485 000	−485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−325 000	325 000	
Årets resultat				187 187
Vid årets slut	827 999	2 957 631	−494 461	187 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−334 461
Årets resultat	187 187
Årets fondreservering enligt stadgarna	−485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	325 000
Summa	**−307 274**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 307 274**

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

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185559

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 339 367	1 297 533
Övriga rörelseintäkter		381	227 097
Summa rörelseintäkter		**1 339 748**	**1 524 630**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	−659 027	−463 158
Övriga externa kostnader	Not 3	−138 121	−119 006
Personalkostnader	Not 4	−34 667	−41 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	−130 393	−129 275
Summa rörelsekostnader		**−962 208**	**−753 328**
Rörelseresultat		**377 540**	**771 302**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	52 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		−190 561	−217 294
Summa finansiella poster		**−190 354**	**−164 725**
Resultat efter finansiella poster		**187 187**	**606 577**
Årets resultat		**187 187**	**606 577**

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185560

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	7 342 670	7 450 704
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 342 670**	**7 450 704**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 000**	**24 000**
Summa anläggningstillgångar		**7 366 670**	**7 474 704**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	20 240	20 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	80 821	80 457
Summa kortfristiga fordringar		**101 061**	**100 490**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 084 272	1 818 363
Summa kassa och bank		**2 084 272**	**1 818 363**
Summa omsättningstillgångar		**2 185 333**	**1 918 853**
Summa tillgångar		**9 552 004**	**9 393 557**

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185561

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		827 999	827 999
Fond för yttre underhåll		2 957 631	2 797 631
Summa bundet eget kapital		**3 785 630**	**3 625 630**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−494 461	−941 038
Årets resultat		187 187	606 577
Summa fritt eget kapital		**−307 274**	**−334 461**
Summa eget kapital		**3 478 356**	**3 291 169**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	939 358	2 414 183
Summa långfristiga skulder		**939 358**	**2 414 183**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 922 844	3 560 736
Leverantörsskulder		39 760	15 142
Skatteskulder	Not 13	2 046	7 108
Övriga skulder	Not 14	12 815	14 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	156 825	90 673
Summa kortfristiga skulder		**5 134 290**	**3 688 205**
Summa eget kapital och skulder		**9 552 004**	**9 393 557**

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185562

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	398 608	771 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 501	129 275
	530 109	**900 577**
Erhållen ränta	207	52 569
Erlagd ränta	−190 561	−217 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**339 755**	**735 852**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−571	−37 609
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	83 976	−468 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**423 160**	**229 909**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−44 534	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−44 534**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−112 717	−1 173 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−112 717**	**−1 173 731**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	265 909	−943 822
Likvida medel vid årets början	1 818 363	2 762 185
Likvida medel vid årets slut	2 084 272	1 818 363
Kassa och Bank BR	2 084 272	1 818 363

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185563

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	100
Farstukvist	Linjär	10
Pannor	Linjär	20
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Markinventarier – Billaddare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185564

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

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−325 000	−98 123
Reparationer	−18 778	−61 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−71 198	−71 198
Försäkringspremier	−53 467	−46 844
Kabel- och digital-TV	−38 181	−32 256
Återbäring från Riksbyggen	300	100
Snö- och halkbekämpning	−6 563	−24 625
Förbrukningsinventarier	−4 535	−3 207
Vatten	−45 440	−38 474
Fastighetsel	−13 593	−11 672
Sophantering och återvinning	−19 173	−21 734
Förvaltningsarvode drift	−63 399	−53 630
Summa driftskostnader	**−659 027**	**−463 158**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−90 623	−78 589
Lokalkostnader	−1 350	−450
IT-kostnader	−1 494	−996
Arvode, yrkesrevisorer	−13 250	−12 750
Övriga förvaltningskostnader	−20 401	−15 622
Kreditupplysningar	−375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−3 491	−573
Kontorsmateriel	−1 401	−4 689
Medlems- och föreningsavgifter	−2 724	−2 136
Bankkostnader	−3 012	−3 202
Summa övriga externa kostnader	**−138 121**	**−119 006**

Not 4 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−14 555	−13 520
Sammanträdesarvoden	−16 900	−23 400
Övriga kostnadsersättningar	0	−817
Sociala kostnader	−3 212	−4 153
Summa personalkostnader	**−34 667**	**−41 889**

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185 65

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−109 275	−109 275
Avskrivning Markinventarier	−1 118	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	−20 000	−20 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−130 393**	**−129 275**

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 881 944	10 881 944
Mark	528 000	528 000
Tillkommande utgifter	425 641	425 641
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**11 835 585**	**11 835 585**
Årets anskaffningar		
Billaddare	44 534	0
Summa anskaffningsvärde vidårets slut	**11 880 119**	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 999 240	−3 889 965
Tillkommande utgifter	−385 641	−365 641
	−4 384 881	**−4 255 606**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−109 275	−109 275
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−20 000	−20 000
Årets avskrivning billaddare	-2 227	
	−131 502	**−129 275**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 255 606**	**−4 384 881**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 363 736**	**7 450 704**
Varav		
Byggnader	6 773 420	6 882 704
Mark	528 000	528 000
Tillkommande utgifter	62 306	40 000
Taxeringsvärden		
Småhus	10 917 000	10 917 000
Totalt taxeringsvärde	**10 917 000**	**10 917 000**
varav byggnader	*9 000 000*	*9 000 000*
varav mark	*1 917 000*	*1 917 000*

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185566

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 820	110 820
Installationer	48 800	48 800
	159 620	**159 620**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−110 153	−110 153
Installationer	−48 800	−48 800
	−158 954	**−158 954**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−158 954	−158 954
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−158 954**	**−158 954**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	**24 000**	**24 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 240	20 033
Summa övriga fordringar	**20 240**	**20 033**

Org.nr: 716453-0219 Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185 67

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 909	52 467
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 760	22 656
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	4 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 152	1 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**80 821**	**80 457**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 275 009	1 275 009
Transaktionskonto	807 263	541 354
Summa kassa och bank	**2 084 272**	**1 818 363**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 862 202	5 974 919
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−112 717	−92 822
Nästa års omsättning av lån	-4 810 127	-3 467 914
Långfristig skuld vid årets slut	**939 358**	**2 414 183**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,05%	2026-01-23	1 837 914,00	0,00	0,00	1 837 914,00
SWEDBANK	2,70%	2026-04-28	1 630 000,00	0,00	20 000,00	1 610 000,00
SWEDBANK	1,91%	2026-06-17	1 487 647,00	0,00	52 717,00	1 434 930,00
SWEDBANK	4,39%	2027-09-24	1 019 358,00	0,00	40 000,00	979 358,00
Summa			**5 974 919,00**	**0,00**	**112 717,00**	**5 862 202,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inomett år efter balansdagen som kortfritiga skulder. Därför redovisar vi tre lån hos Swedbank om 1 837 914kr, 1 630 000kr och 1 434 930kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinanseringen inom ett år då fastighetens lånefinansering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla lånen under kommande år.

Utifrån nästa års amortering 112 717 kr/år, beräknas skulden vara 5 298 617 kr om fem år.

20260526185 68

Not 13 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	1 293	1 293
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	753	5 815
Summa skatteskulder	**2 046**	**7 108**

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	12 815	14 546
Summa övriga skulder	**12 815**	**14 546**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	47 307	41 495
Upplupna elkostnader	1 479	1 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 038	47 782
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**156 825**	**90 673**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 871 000	10 871 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185 69

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-24

Årsredovisningen har undertecknas i Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Bengt Åström	Marianne Johansson
Torgny Biderstål	Catrine Sterky

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen somframgår avden digitala underskriften

Åsa Axell
Revisor BoRevision AB

Dokument-ID 09222115557574729091 Signerat BÅ, MJ, TB, CS, ÅA

20260526185711

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574729091

Dokument

Årsredovisning 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-07 16:23:05 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)
Färdigställt 2026-04-16 13:22:26 CEST (+0200)

Initierare

Erika Berg (EB)
Riksbyggen
erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Åström (BÅ)
bengt.e.astrom46@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Bengt Erik Åström"
Signerade 2026-04-07 16:51:28 CEST (+0200)

Marianne Johansson (MJ)
marianne054@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga Marianne Johansson"
Signerade 2026-04-08 19:58:38 CEST (+0200)

Torgny Biderstål (TB)
torgny.biderstal@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Bertil Torgny Biderstål"
Signerade 2026-04-07 16:31:20 CEST (+0200)

Catrine Sterky (CS)
catrine.sterky@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lill Catrine Elisabeth Sterky"
Signerade 2026-04-08 08:51:32 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20260526185772

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574729091

Åsa Axell (ÅA)
asa.axell@borevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-04-16 13:22:26 CEST (+0200)

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

20260526185 73

Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Stora Mellösa nr 1 , org.nr. 716453-0219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Stora Mellösa nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Penneo dokumentnyckel: OTRJT-LB2SO-FTKS3-VS3Q0-HWLCO-7P52C

20260526185 74

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Stora Mellösa nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om *styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är* förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision

Penneo dokumentnyckel: OTRJT-LB2SO-FTKS3-VS3Q0-HWLCO-7P52C

PENNEO

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

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

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c
IP: 188.149.xxx.xxx
2026-04-16 11:19:50 UTC

BankID

20260526185 75

Penneo dokumentnyckel: OTRJT-LB2SO-FTKS3-VS3Q0-HWLCO-7P52C

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

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

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

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