Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Tingstugan i Strängnäs
Org nr: 719500-1008

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tingstugan i Strängnäs 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 har sitt säte i Strängnäs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951 och nuvarande stadgar registrerades 2025.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 75% till 65%.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 160 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Fältskäraren 1, Intendenten 10, Soldaten 1 och Trumpetaren 1 i Strängnäs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Tingstugatan 36, 37, 38 och 39 i Strängnäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	23

Total bostadsarea	1 549 m²
Årets taxeringsvärde	19 726 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 309 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 224 tkr och planerat underhåll för 43 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. Styrelsen bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 30 007 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 000 tkr (646 kr/ m²). Av detta är 329 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 671 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden föreslås för verksamhetsåret ske med 329 tkr (212 kr/m².)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
Målning fönster	2016
Dörrar källare	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Trädvård	2018
Tak	2019
Tvättmaskin	2020
Byte radiatorer och UC	2022
Relining stammar	2022
Radiatorer källare	2023
Underhåll och målning fönster	2023
Taköversyn	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte uteluftsfilter och installation handdukstork	38 967
Underhåll gym och gästrum	4 098

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Eklund	Ordförande	2027
Jani Laukkanen	Vice ordförande	2026
Samuel Lindahl	Ledamot	2027
Bo Freij	Ledamot	2026
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Sevelin	Suppleant	2026
Carolina Cammenberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026

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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 333 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

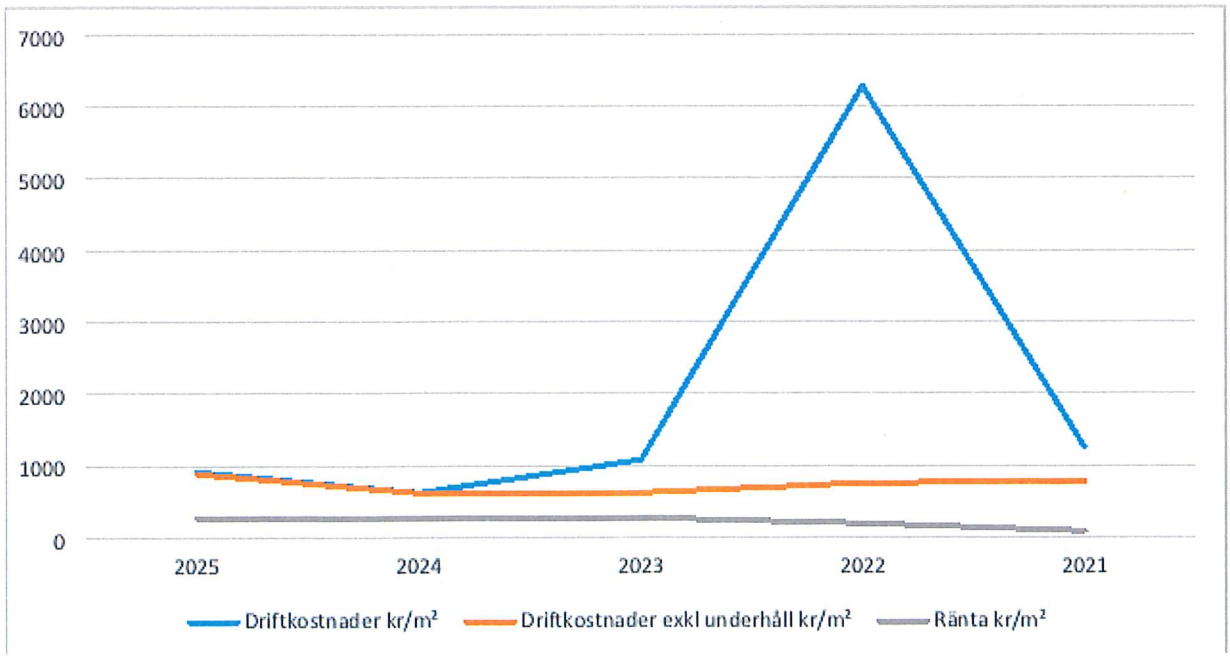
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 209	2 024	1 992	1 755	1658
Resultat efter finansiella poster	−131	99	−497	−8 636	−767
Resultat exkl avskrivningar	160	390	−271	−8 410	−541
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−169	390	−889	−8 937	−1 068
Balansomslutning	4 815	5 045	5 354	6 603	6 444
Årets kassaflöde	21	68	−1 087	343	−685
Soliditet %	−191	−180	−171	−131	0
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	65	75	68	131	271
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	21	4	19	52	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	96	92	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 358	1 237	1 237	1 127	1 075
Driftkostnader kr/kvm	918	613	1 064	6 260	1 224
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	890	599	618	746	760
Energikostnad kr/kvm*	500	404	348	340	299
Underhållsfond kr/kvm	198	0	0	0	600
Reservering till underhållsfond kr/kvm**	212	0	399	340	340
Sparande kr/kvm*	131	266	271	86	116
Ränta kr/kvm	275	268	268	190	74
Skuldsättning kr/kvm*	8 648	8 848	9 049	9 249	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 648	8 848	9 049	9 249	3 929
Räntekänslighet %*	6,4	7,2	7,3	8,2	3,7

* obligatoriska nyckeltal

** Förslagna resultatdispositioner blev bokförda 2023-12-31 men skulle ha bokförts vid årsstämman 2024. Därav ingen reservering 2024.



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort ett minusresultat i samband med ökade kostnader. Delvis har reparationskostnaderna ökat i samband med en vattenskada. Kommande räkenskapsår har styrelsen höjt avgifterna med 20% för att möta de ökade kostnaderna och planera finansiering av framtida underhåll, en 5 års budget har upprättats för 2026-2030.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 668	0	−9 193 472	98 516
Disposition enl. årsstämmobeslut			98 516	−98 516
Reservering underhållsfond		329 000	−329 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−22 500	22 500	
Årets resultat				−131 468
Vid årets slut	**30 668**	**306 500**	**−9 401 456**	**−131 468**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−9 401 456
Årets resultat	−131 468
Summa	**−9 532 924**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	329 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	−43 065
Balanseras i ny räkning	−9 818 859
Summa	**- 9 532 924**

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	2 208 755	2 024 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 384	9 320
Summa		**2 248 139**	**2 033 537**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 421 615	−950 135
Övriga externa kostnader	Not 5	−239 864	−282 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	−291 252	−291 252
Summa rörelsekostnader		**−1 952 731**	**−1 523 795**
Rörelseresultat		**295 408**	**509 742**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	108	3 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−426 984	−415 061
Summa finansiella poster		**−426 876**	**−411 226**
Resultat efter finansiella poster		**−131 468**	**98 516**
Årets resultat		**−131 468**	**98 516**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 190 166	4 481 417
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 190 166**	**4 481 417**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**30 500**	**30 500**
Summa anläggningstillgångar		**4 220 666**	**4 511 917**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	8 380	10 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 285	109 278
Summa kortfristiga fordringar		**160 665**	**120 260**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	433 734	413 115
Summa kassa och bank		**433 734**	**413 115**
Summa omsättningstillgångar		**594 399**	**533 375**
Summa tillgångar		**4 815 065**	**5 045 292**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 668	30 668
Reservfond		3 500	3 500
Fond för yttre underhåll		306 500	0
Summa bundet eget kapital		**340 668**	**34 168**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 401 456	−9 193 472
Årets resultat		−131 468	98 516
Summa fritt eget kapital		**−9 532 924**	**−9 094 956**
Summa eget kapital		**−9 192 256**	**−9 060 788**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 143 713	0
Summa långfristiga skulder		**11 143 713**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 252 665	13 706 310
Leverantörsskulder	Not 15	132 013	136 401
Skatteskulder	Not 16	3 958	5 918
Övriga skulder	Not 17	164 771	3 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	310 201	254 102
Summa kortfristiga skulder		**2 863 608**	**14 106 080**
Summa eget kapital och skulder		**4 815 065**	**5 045 292**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	295 408	509 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	291 252	291 252
	586 660	**800 994**
Erhållen ränta	108	3 835
Erlagd ränta	−429 354	−417 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**157 414**	**387 045**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−40 405	85 585
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	213 542	−94 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**330 551**	**377 773**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−309 932	−309 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−309 932**	**−309 932**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	20 619	67 841
Likvida medel vid årets början	413 115	345 274
Likvida medel vid årets slut	433 734	413 115

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
Stomme	Linjär	100
Balkonger	Linjär	42
Dörrar	Linjär	44
Elinstallationer	Linjär	17
Entrépartier	Linjär	40
Fasad	Linjär	46
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	41
Vatten och avlopp	Linjär	42
Ventilation	Linjär	30
Värmesystem	Linjär	46

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	2 064 509	1 877 172
Hyror, lokaler	38 856	53 136
Hyror, garage	11 850	16 200
Hyror, p-platser	77 700	70 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−29 880	−44 256
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−3 750	−8 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−17 000	−12 450
Kabel-tv-avgifter	39 600	39 600
Övriga ersättningar	26 870	32 719
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−4
Summa nettoomsättning	**2 208 755**	**2 024 217**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	680	9 320
Försäkringsersättningar	38 704	0
Summa övriga rörelseintäkter	**39 384**	**9 320**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−43 065	−22 500
Reparationer	−223 571	−67 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−56 824	−53 790
Försäkringspremier	−48 608	−43 398
Kabel- och digital-TV	−44 540	−39 563
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−9 941	−3 161
Serviceavtal	−8 328	−2 063
Obligatoriska besiktningar	−50 644	−30 962
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−625
Förbrukningsinventarier	−9 739	−7 678
Fordons- och maskinkostnader	−6 465	−12 395
Vatten	−186 343	−136 672
Fastighetsel	−94 258	−83 069
Uppvärmning	−493 125	−406 024
Sophantering och återvinning	−35 831	−35 531
Förvaltningsarvode drift	−111 033	−4 959
Summa driftskostnader	**−1 421 615**	**−950 135**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−168 750	−180 660
IT-kostnader	−20 154	−14 083
Arvode, yrkesrevisorer	−23 000	−25 000
Övriga förvaltningskostnader	−14 206	−54 256
Kreditupplysningar	−375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−3 479	−3 438
Kontorsmateriel	−3 916	−2 889
Befarade förluster hyror/avgifter	0	4 268
Medlems- och föreningsavgifter	−3 300	−3 300
Bankkostnader	−2 684	−3 050
Summa övriga externa kostnader	**−239 864**	**−282 408**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−291 252	−291 252
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−291 252**	**−291 252**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 590
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	31
Övriga ränteintäkter	71	214
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**108**	**3 835**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−426 514	−415 061
Övriga räntekostnader	−470	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−426 984**	**−415 061**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 212 027	10 212 027
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	226 250	226 250
	10 467 657	**10 467 657**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**10 467 657**	**10 467 657**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 759 989	−5 468 738
Anslutningsavgifter	−226 250	−226 250
	−5 986 239	**−5 694 988**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−291 252	−291 252
	−291 252	**−291 252**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 277 491**	**−5 986 240**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 190 166**	**4 481 417**
Varav		
Byggnader	4 160 786	4 452 037
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	0	0
Totalt taxeringsvärde	**19 726 000**	**19 309 000**
varav byggnader	*15 080 000*	*13 889 000*
varav mark	*4 646 000*	*5 420 000*

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	30 500	30 500
Summa andra långfristiga fordringar	**30 500**	**30 500**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 380	10 982
Summa övriga fordringar	**8 380**	**10 982**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 788	48 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 122	42 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 251	11 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 124	7 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**152 285**	**109 278**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	109 220	109 220
Transaktionskonto	324 514	303 895
Summa kassa och bank	**433 734**	**413 115**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 396 378	13 706 310
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−309 932	−309 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 942 733	−13 396 378
Långfristig skuld vid årets slut	**11 143 713**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,90%	2025-03-25	1 663 750,00	−1 650 000,00	13 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-03-30	2 028 733,00	0,00	43 000,00	1 985 733,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2028-03-30	0,00	1 650 000,00	41 250,00	1 608 750,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2028-03-30	10 013 827,00	0,00	211 932,00	9 801 895,00
Summa			**13 706 310,00**	**0,00**	**309 932,00**	**13 396 378,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån som finns i Handelsbanken om 1 985 733 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	30 373	134 821
Ej reskontraförda leverantörsskulder	101 640	1 580
Summa leverantörsskulder	**132 013**	**136 401**

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 958	5 918
Summa skatteskulder	**3 958**	**5 918**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	161 422	0
Medlemmarnas reparationsfonder	3 349	3 349
Summa övriga skulder	**164 771**	**3 349**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 319	6 689
Upplupna elkostnader	8 593	8 499
Upplupna vattenavgifter	15 324	12 599
Upplupna värmekostnader	54 973	47 457
Upplupna kostnader för renhållning	2 982	3 009
Upplupna revisionsarvoden	18 750	20 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 810	144 674
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**310 201**	**254 102**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	16 001 500	16 001 500

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-19

Strängnäs, Årsredovisningen undertecknas 2026-05-19

Mikael Eklund

Bo Freij

Jani Laukkanen

Johanna Dris,

Samuel Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22
Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

RÅDEK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan
Org.nr 719500-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, - , har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- 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 Tingstugan 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 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.

Eskilstuna 2026-05-22

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
auktoriserad revisor