

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ljuspunkten i Väsby
Org nr: 769630-0578

2024-09-01 – 2025-08-31



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

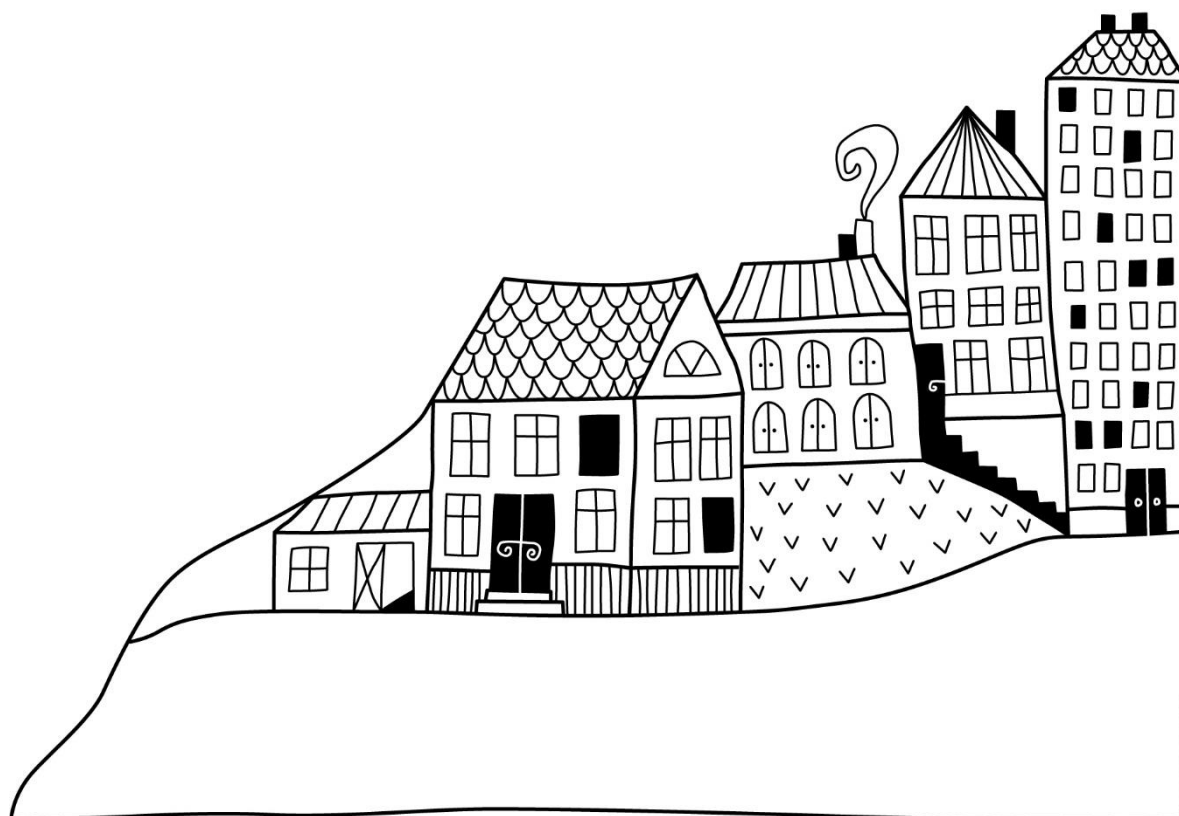
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster till exempel fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ljuspunkten i
Väsby får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-12. Inflyttning pågick från mars månad 2019 och avslutades i augusti 2019. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-09.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 147% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 915 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Upplands Väsby Vilunda 6:73. Fastighetens adress är Drabantgatan 52, Dragonvägen 50-52, 76-84 och Himmelsgränd 2-4, Upplands Väsby. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 4-6 våningar med 95 lägenheter samt 4 st uthyrningslokaler.

Gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning (Vilunda GA:39) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gata belagd med betongmarksten samt tillhörande dagvattenbrunnar, dagvattenledningar, belysning samt skyltar.

Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 50% av driftskostnaderna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	74
2 rum och kök	21
Summa	95

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	24
P-platser	5

Övriga gemensamma utrymmen i fastigheten utgörs av en miljöstation/cykelrum och ett barnvagnsrum.

Total tomtarea	2 151 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 535 m ²
Lokaler hyresrätt	340 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 340m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Sendos	196 m ²
Bilsnabben i Väsby AB	68 m ²
VÄNSTERPARIET	76 m ²
Körskolan (gemensamhetslokal)	58 m ²

Årets taxeringsvärde	104 331 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 692 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Upplands Väsby Kommun/PreZero Recycling AB	Renhållning
E-ON/Bixia	Elnät/Elhandel
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Upplands Väsby Kommun	Vatten, spillvatten och dagvatten
Kone AB/Kiwa Inspecta AB	Hisservice/Hissbesiktning
Goride AB	Cykelpool och bokningssystem
Nabo AB	Teknisk förvaltning

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 96 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 17 738 tkr för de närmsta 30 åren. Det motsvarar en årligt genomsnittlig kostnad om 591 tkr (167 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 525 tkr (148 kr/m²) vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt 30-årig underhållsplan där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden.

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År
Installationer – OVK	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Låshaspar	33 662
Filter ventilation	10 957

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Sjödin	Ordförande	2027
Jan Andersson	Vice ordförande	2027
Sanat Abutalipov	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Diana Lashgari	Suppleant	2026
Michaela Wikström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell (Engzell Revisionsbyrå AB)	Extern revisor	2026
Rudilany Perez	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Bergman	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Törnefall	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

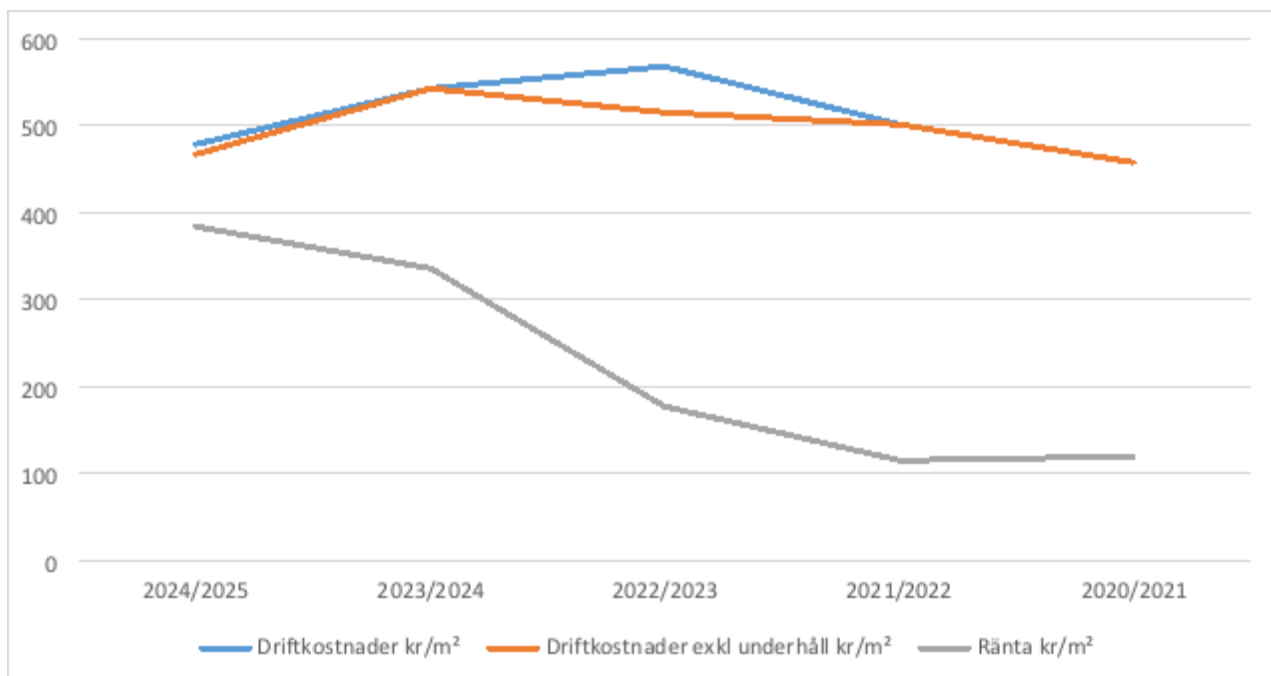
Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 329	4 157	3 640	3 433	3 251
Rörelsens intäkter	5 332	4 161	3 646	3 544	3 308
Resultat efter finansiella poster*	-672	-1 855	-1 482	1 098	-1 142
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	390	-855	-393	-8	-53
Balansomslutning	196 793	196 765	198 716	200 083	201 611
Soliditet %*	75	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	79	75	71	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 233	926	773	714	703
Driftkostnader kr/kvm	477	542	567	501	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	542	513	501	458
Energikostnad kr/kvm*	292	306	340	333	252
Underhållsfond kr/kvm	641	517	384	328	219
Sparande kr/kvm*	248	-23	61	107	96
Ränta kr/kvm	384	335	178	115	119
Skuldsättning kr/kvm*	12 589	12 368	12 431	12 494	12 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 799	13 557	13 626	13 696	13 765
Räntekänslighet %*	11,2	14,6	17,6	19,2	19,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

År 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 redovisar ett negativt resultat om -671 723 kr för verksamhetsåret 2024-09-01 till 2025-08-31. De största kostnadsdrivarna bakom resultatet är höga avskrivnings- och räntekostnader.

Trots det negativa resultatet uppnår föreningen det av underhållsplanen rekommenderade sparandet om 148 kr/kvm, vilket nyckeltalet *sparande* visar. Detta innebär att föreningen klarar av att både täcka sina löpande kostnader och avsätta medel för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	154 035 000	2 002 877	-6 748 654	-1 854 944
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 854 944	1 854 944
Reservering underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-44 619	44 619	
Årets resultat				-671 723
Vid årets slut	154 035 000	2 483 258	-9 083 979	-671 723

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 603 598
Årets resultat	-671 723
Årets fondreservering enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 619
Summa	-9 755 701

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 755 701

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-671 723
Ianspråktagande av underhållsfond	44 619
Avsättning till underhållsfond	<u>-525 000</u>
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-1 152 103

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 329 103	4 157 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 120	3 721
Summa rörelseintäkter		5 332 223	4 160 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 846 739	-2 101 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-960 309	-977 238
Personalkostnader	Not 6	-123 641	-124 686
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 586 337	-1 513 000
Summa rörelsekostnader		-4 517 026	-4 716 611
Rörelseresultat		815 197	-555 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 708	3 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 489 627	-1 302 680
Summa finansiella poster		-1 486 920	-1 299 190
Resultat efter finansiella poster		-671 723	-1 854 944
Årets resultat		-671 723	-1 854 944



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	192 782 000	194 295 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 026 663	0
Summa materiella anläggningstillgångar		193 808 663	194 295 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		193 856 163	194 342 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	61 294	64 061
Övriga fordringar	Not 14	186 927	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	69 217	63 459
Summa kortfristiga fordringar		317 438	127 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 619 049	2 294 433
Summa kassa och bank		2 619 049	2 294 433
Summa omsättningstillgångar		2 936 487	2 422 058
Summa tillgångar		196 792 650	196 764 558



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	154 035 000	154 035 000	
Fond för yttre underhåll	2 483 257	2 002 877	
Summa bundet eget kapital	156 518 257	156 037 877	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 083 979	-6 748 654	
Årets resultat	-671 723	-1 854 944	
Summa fritt eget kapital	-9 755 701	-8 603 598	
Summa eget kapital	146 762 556	147 434 279	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 625 501	15 894 982
Summa långfristiga skulder		31 625 501	15 894 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 155 597	32 029 788
Leverantörsskulder		380 845	26 676
Skatteskulder	Not 18	154 230	141 840
Övriga skulder		100 382	116 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	613 539	1 120 649
Summa kortfristiga skulder		18 404 593	33 435 298
Summa eget kapital och skulder		196 792 650	196 764 558



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	815 197	-555 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 586 337	1 513 000
	2 401 534	957 246
Erhållen ränta	2 708	5 807
Erlagd ränta	-1 504 619	-1 209 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	899 622	-246 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-189 813	7 643
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-141 522	55 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	568 288	-183 540
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 100 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 100 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-243 672	-244 539
Upptagna lån	1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	856 328	-244 539
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	324 616	-428 079
Likvida medel vid årets början	2 294 433	2 722 512
Likvida medel vid årets slut	2 619 049	2 294 433
Kassa och Bank BR	2 619 049	2 294 433



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 768 228	2 605 124
Hyror, lokaler	691 806	620 416
Hyror, garage	172 800	172 800
Hyror, p-platser	3 600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	0
Bränsleavgifter, bostäder	25 832	33 996
Vattenavgifter	121 226	135 790
Elavgifter	444 452	499 919
Debiterad fastighetsskatt-	57 970	73 920
Övriga ersättningar	46 779	15 185
Övriga sidointäkter	22	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-15
Summa nettoomsättning	5 329 103	4 157 135

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	3 120	3 721
Summa övriga rörelseintäkter	3 120	3 721

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-44 619	0
Reparationer	-95 819	-230 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 310	-70 920
Samfällighetsavgifter	45 557	-45 556
Försäkringspremier	-118 962	-104 427
Återbäring från Riksbyggen	1 100	800
Serviceavtal	-23 782	-15 097
Sotning	-1 238	-1 216
Obligatoriska besiktningar	-2 295	-2 107
Bevakningskostnader	-9 852	-13 376
Snö- och halkbekämpning	-26 231	-83 558
Förbrukningsinventarier	-7 631	0
Fordons- och maskinkostnader	-416	0
Vatten	-252 952	-179 002
Fastighetsel	-411 620	-524 459
Uppvärmning	-467 789	-481 889
Sophantering och återvinning	-288 990	-284 772
Förvaltningsarvode drift	-57 892	-65 350
Summa driftskostnader	-1 846 739	-2 101 687

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-418 004	-602 353
IT-kostnader	-2 453	-5 309
Arvode, yrkesrevisor	-24 912	-25 115
Övriga försäljningskostnader	-117 737	-1 331
Övriga förvaltningskostnader	-33 503	-50 192
Kreditupplysningar	-46 809	-9 610
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 979	-13 536
Kontorsmateriel	0	-1 624
Telefon och porto	-6 531	-8 399
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-185 156	-99
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-250 000
Medlems- och föreningsavgifter	-9 501	0
Köpta tjänster	-28 503	0
Konsultarvoden	-36 069	0
Bankkostnader	-8 347	-6 462
Övriga externa kostnader	-19 804	-3 209
Summa övriga externa kostnader	-960 309	-977 238

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Sammanträdesarvoden	-95 002	-94 879
Sociala kostnader	-28 639	-29 807
Summa personalkostnader	-123 641	-124 686

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

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 513 000	-1 513 000
Avskrivning Installationer	-73 337	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 586 337	-1 513 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 706	3 914
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 708	3 914

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 486 117	-1 299 362
Övriga räntekostnader	-3 510	-3 741
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 489 627	-1 303 103



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	181 560 000	181 560 000
Mark	20 300 000	20 300 000
	201 860 000	201 860 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 860 000	201 860 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 565 000	-6 052 000
	-7 565 000	-6 052 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 513 000	-1 513 000
	-1 513 000	-1 513 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 078 000	-7 565 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 782 000	194 295 000
Varav		
Byggnader	172 482 000	173 995 000
Mark	20 300 000	20 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	92 600 000
Lokaler	8 331 000	7 092 000
	104 331 000	99 692 000
<i>varav byggnader</i>	<i>88 800 000</i>	<i>80 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 531 000</i>	<i>19 292 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	1 100 000	0
	1 100 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 100 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-73 337	0
	-73 337	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-73 337	0
	-73 337	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-73 337	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 026 663	0
Varav		
Installationer	1 026 663	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	496 450	314 061
Nedskrivning av kundfordringar	-435 156	-250 000
	61 294	64 061

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	758	105
Fordringar hos leverantörer	186 169	0
	186 927	105



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 123	36 717
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 763	14 923
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	368	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 963	11 819
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 217	63 459

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 837	3 025
Transaktionskonto	2 615 212	2 291 408
Summa kassa och bank	2 619 049	2 294 433

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	48 781 098	47 924 770
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 993 537	-31 786 116
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 060	-243 672
Långfristig skuld vid årets slut	31 625 501	15 894 982

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,95%	2025-09-03	15 975 149	0	81 612	15 893 537
STADSHYPOTEK	2,47%	2026-06-01	0	1 100 000	0	1 100 000
STADSHYPOTEK	2,71%	2027-03-01	15 974 183	0	81 604	15 892 579
STADSHYPOTEK	3,92%	2027-03-01	15 975 438	0	80 456	15 894 982
Summa			47 924 770	1 100 000	243 672	48 781 098

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 060 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 16 993 537 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 lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	154 230	141 840
Summa skatteskulder	154 230	141 840

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna räntekostnader	295 272	310 264
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	341	4 151
Upplupna elkostnader	33 780	57 843
Upplupna vattenavgifter	54 215	49 811
Upplupna värmekostnader	20 666	47 349
Upplupna kostnader för renhållning	35 814	24 243
Upplupna revisionsarvoden	24 700	24 413
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 610	154 101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	16 289	369 621
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 539	1 120 649

Not 20 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	48 965 000	48 965 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med 2025-09-01 tar Nabo över ekonomisk och teknisk förvaltning från Riksbyggen.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-16

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Sjödin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jan Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sanat Abutalipov,

Vår revisionsberättelse har lämnats, se digital signering.

Engzell Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Rudilany Perez
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557567828386

Dokument

Årsredovisning 2024 FF 232441
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-01-21 17:17:18 CET (+0100) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2026-01-22 13:53:10 CET (+0100)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Erik Sjödin (ES)
erik.sjodin57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Gustav Sjödin"
Signerade 2026-01-21 20:33:35 CET (+0100)

Jan Andersson (JA)
jfa.epost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Fredrik Andersson"
Signerade 2026-01-21 22:44:51 CET (+0100)

Sanat Abutalipov (SA)
sanat.abutalipov@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanat Abutalipov"
Signerade 2026-01-21 17:24:21 CET (+0100)

Rudilany Perez (RP)
rudilany_18@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RUDILANY PEREZ MATEO DE IVANOV"
Signerade 2026-01-22 13:49:02 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567828386

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-01-22 13:53:10 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

