

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Västmanland
Org nr: 746000-0990

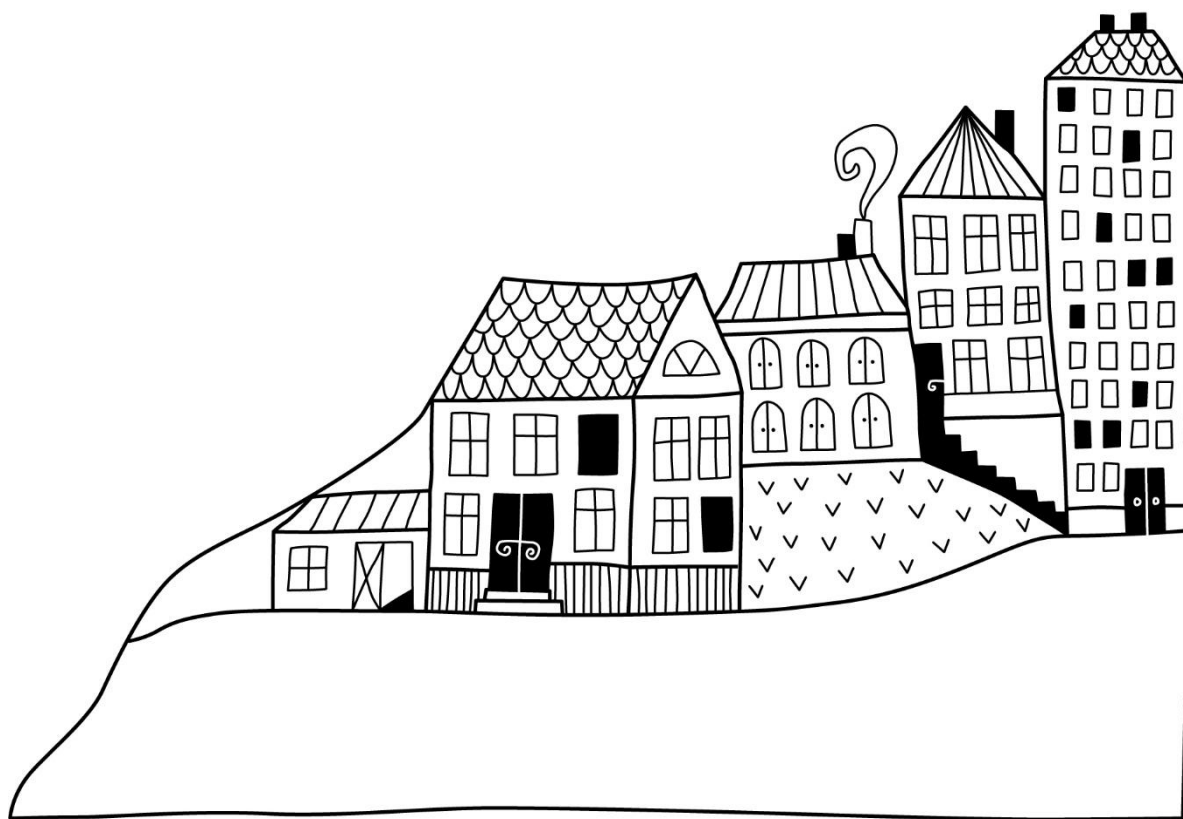
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Västmanland får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 1939-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras annars i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 248% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västmanland 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter och 2 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Bragegatan 1, Dalslandsgatan 9 och Smålandsgatan 16 i Malmö.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	25
2 rum och kök	9
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	905 m ²
Total bostadsarea	1 476 m ²
Total lokalarea	56 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 56m²



Årets taxeringsvärde	22 067 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 681 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Cykelfärr	19	2028-02-29
Klädafärr	36	2028-01-31

Intäkter från lokalyrkor utgör ca 5,67 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 0 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 543 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 368 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 543 tkr (368 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stammar för el och vatten	1985
Balkongrenovering	2000
Installation av bredband	2003
Takrenovering	2003
Relining	2006
Fasadrenovering	2010
Säkerhetsdörrar	2013
Väggar i trapphus	2016
Filmning rör och genomgång bottenplatta	2019
Byte av bärande balk	2019
Anslutning gemensam fiber (Internet, tv, telefoni)	
Com Hem	2019
Målning trappuppgång	2020
Relining bottenplatta	2021
Målning trapphus och tvättstuga	2021
Tvättmaskin	2022
Relining	2022
Dränering	2023-2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Petersson	Ordförande	2026
David Fogelström	Vice ordförande	2026
Axel Carlson	Ledamot	2026
Velko Parapanov	Ledamot	2026
Alexander Gyllenstierna	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frida Asterhall	Suppleant	2026
Hedda Bengtsson	Suppleant	2026
Ida Haeggbloom	Suppleant	2026
Sofia Uhrbom	Suppleant	2026
Veronika Falkfält	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Malmqvist EY	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 12% ökning av årsavgifterna.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 761 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

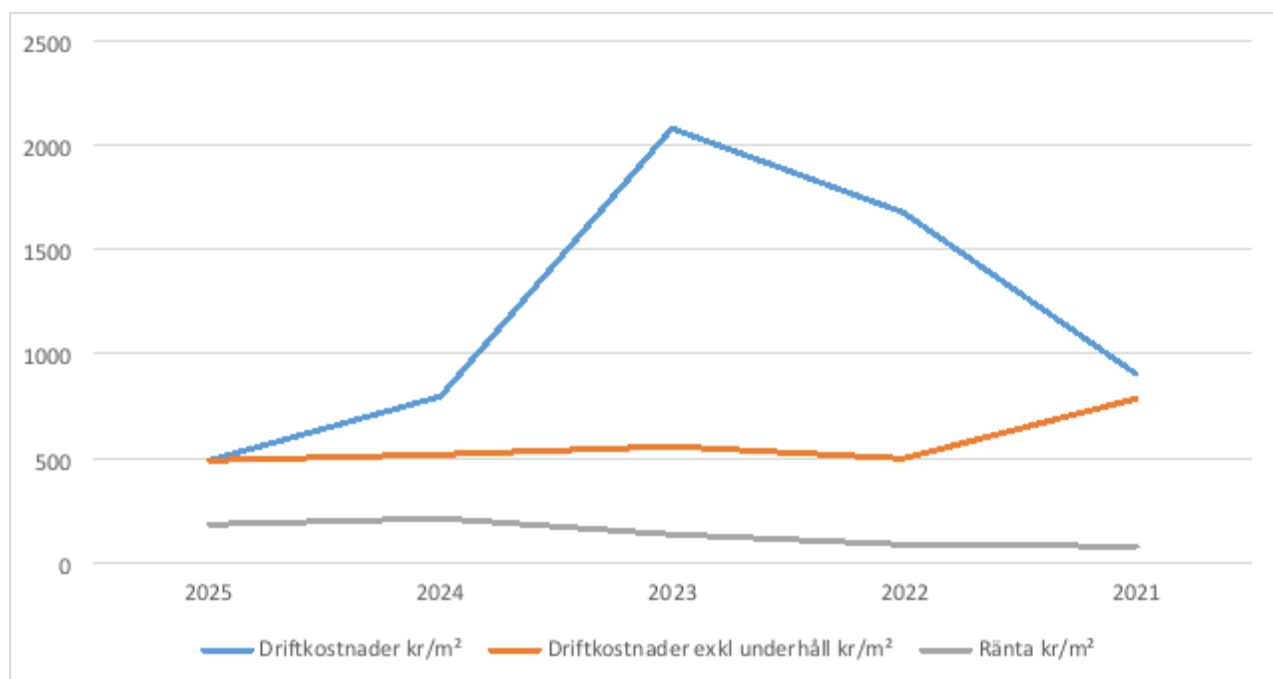
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 st bostadsrätter. Föreningen har inga hyresrätter.



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 610	1 606	1 379	1 404	1 390
Rörelsens intäkter	1 611	1 607	1 462	1 410	1 639
Resultat efter finansiella poster*	79	-441	-2 456	-1 772	-304
Årets resultat	79	-441	-2 456	-1 772	-304
Resultat exkl avskrivningar	227	-283	-2 298	-1 614	-146
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-316	-805	-3 106	-2 247	-767
Balansomslutning	7 732	7 884	9 867	7 599	9 637
Årets kassaflöde	-33	-1 813	2 427	-1 882	1 840
Soliditet %*	-neg	-neg	-neg	-neg	9
Likviditet %	45	44	66	215	115
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	93	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	1 019	920	889	889
Driftkostnader kr/kvm	485	782	2 074	1 678	898
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	485	508	550	492	780
Energikostnad kr/kvm*	340	330	317	273	253
Underhållsfond kr/kvm	421	66	0	59	832
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	341	527	413	405
Sparande kr/kvm*	148	90	24	133	22
Ränta kr/kvm	176	212	130	87	71
Skuldsättning kr/kvm*	7 174	7 301	7 428	5 314	5 419
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 447	7 578	7 710	5 515	5 624
Räntekänslighet %*	7,3	7,4	8,4	6,2	6,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000	4 033 600	101 233	-7 580 708	-441 338
Disposition enl. årsstämmobeslut				-441 338	441 338
Reservering underhållsfond			543 000	-543 000	
Årets resultat					79 454
Vid årets slut	62 000	4 033 600	644 233	-8 565 046	79 454

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 022 047
Årets resultat	79 454
Årets fondreservering enligt stadgarna	-543 000
Summa	-8 485 593

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 485 593**

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	1 610 475	1 606 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	180
Summa rörelseintäkter		1 610 715	1 606 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-743 290	-1 212 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 509	-170 479
Personalkostnader	Not 6	-194 911	-181 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 893	-157 895
Summa rörelsekostnader		-1 261 604	-1 722 537
Rörelseresultat		349 112	-115 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 725	-325 607
Summa finansiella poster		-269 657	-325 434
Resultat efter finansiella poster		79 454	-441 338
Årets resultat		79 454	-441 338



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 940 345	6 088 238
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 940 345	6 088 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 12	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		5 957 845	6 105 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	5 975	6 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	90 058	60 475
Summa kortfristiga fordringar		96 033	67 071
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 678 499	1 711 493
Summa kassa och bank		1 678 499	1 711 493
Summa omsättningstillgångar		1 774 377	1 778 564
Summa tillgångar		7 732 378	7 884 302



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000	62 000
Uppskrivningsfond		4 033 600	4 033 600
Fond för yttre underhåll		644 233	101 233
Summa bundet eget kapital		4 739 833	4 196 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 565 047	-7 580 708
Årets resultat		79 454	-441 338
Summa fritt eget kapital		-8 485 593	-8 022 047
Summa eget kapital		-3 745 760	-3 825 214
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 550 459	7 659 209
Summa långfristiga skulder		7 550 459	7 659 209
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 440 750	3 526 500
Leverantörsskulder	Not 17	132 202	162 013
Skatteskulder		5 077	6 757
Övriga skulder	Not 18	100 883	1 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	248 766	353 125
Summa kortfristiga skulder		3 927 678	4 050 307
Summa eget kapital och skulder		7 732 378	7 884 302



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	349 112	-115 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 893	157 895
	497 005	41 991
Erhållen ränta	68	173
Erlagd ränta	-275 731	-326 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 341	-283 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-28 806	12 161
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-31 029	-1 346 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 506	-1 618 039
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-194 500	-194 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 500	-194 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-32 994	-1 812 539
Likvida medel vid årets början	1 711 493	3 524 032
Likvida medel vid årets slut	1 678 499	1 711 493
Kassa och Bank BR	1 678 499	1 711 493



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	-
Maskiner och inventarier	Linjär	-
Relining	Linjär	20
Standardförbättringar, övrigt	Linjär	22
Säkerhetsdörrar	Linjär	45
Fasadrenovering	Linjär	50

Mark 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*	1 123 572	1 123 572
Hyrer, lokaler	91 260	88 282
Bränsleavgifter, bostäder	315 888	315 888
Kabel-tv-avgifter	65 100	65 100
Debiterad fastighetsskatt-	2 256	2 256
Övriga avgifter	914	270
Övriga ersättningar	11 490	11 091
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
<i>*i årsavgiften ingår vatten. Värmetillägg och bredband betalas separat.</i>		
Summa nettoomsättning	1 610 475	1 606 453

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	240	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-420 767
Reparationer	-19 594	-21 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 010	-61 860
Försäkringspremier	-31 287	-27 935
Kabel- och digital-TV	-71 971	-71 224
Återbäring från Riksbyggen	600	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 059	-11 459
Serviceavtal	-13 500	-12 375
Obligatoriska besiktningar	0	-25 374
Drift och förbrukning, övrigt	-284	0
Förbrukningsinventarier	-3 201	-14 544
Vatten	-130 930	-125 662
Fastighetsel	-43 946	-47 456
Uppvärmning	-345 860	-331 837
Sophantering och återvinning	-10 248	-19 085
Förvaltningsarvode drift	0	-21 751
Summa driftskostnader	-743 290	-1 212 892



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 663	-92 418
IT-kostnader	-2 519	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 010	-25 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 710	-27 399
Kreditupplysningar	-1 500	-2 441
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-7 496
Representation	-3 642	0
Kontorsmateriel	0	-3 563
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-1 470
Serviceavgifter	-2 000	-7 410
Bankkostnader	-3 175	-3 034
Summa övriga externa kostnader	-175 509	-170 479

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-38 644	-38 324
Styrelsearvoden	-85 885	-88 200
Sammanträdesarvoden	-20 200	-15 000
Sociala kostnader	-50 182	-39 747
Summa personalkostnader	-194 911	-181 271

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-147 893	-157 895
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-147 893	-157 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Övriga ränteintäkter	68	152
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68	173

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-269 379	-324 829
Övriga räntekostnader	-346	-778
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 725	-325 607



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	312 600	312 600
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	5 202 116	5 202 116
	9 662 716	9 662 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 662 716	9 662 716
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-312 600	-312 600
Tillkommande utgifter	-3 261 878	-3 103 983
	-3 574 478	-3 416 583
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-147 893	-157 895
	-147 893	-157 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 722 371	-3 574 478
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 940 345	6 088 238
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	1 792 345	1 940 238
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	19 200 000
Lokaler	467 000	481 000
Totalt taxeringsvärde	22 067 000	19 681 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 757 000</i>	<i>12 564 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 310 000</i>	<i>7 117 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	137 644	137 644
	137 644	137 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 644	137 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-137 644	-137 664
	-137 644	-137 664
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 35 st a 500kr/st	17 500	17 500
Summa andelar i intresseföretag	17 500	17 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 975	6 596
Summa övriga fordringar	5 975	6 596

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 325	31 287
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 669	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 820	17 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 244	11 552
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 058	60 475

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	76 508
Transaktionskonto	1 678 499	1 634 985
Summa kassa och bank	1 678 499	1 711 493



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 991 209	11 185 709
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 332 000	-3 366 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 750	-160 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 550 459	7 659 209

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,61%	2026-04-28	3 366 000,00	0,00	34 000,00	3 332 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-12-01	1 897 500,00	0,00	57 500,00	1 840 000,00
SWEDBANK	1,65%	2031-04-25	5 922 209,00	0,00	103 000,00	5 819 209,00
Summa			11 185 709,00	0,00	194 500,00	10 991 209,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 332 000 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	45 489	151 100
Ej reskontraförda leverantörsskulder	86 713	10 913
Summa leverantörsskulder	132 202	162 013

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	32 502	0
Övriga skulder	156	156
Skuld sociala avgifter och skatter	68 225	1 756
Summa övriga skulder	100 883	1 912

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	11 594	11 274
Upplupna sociala avgifter	3 643	31 254
Upplupna räntekostnader	24 249	30 255
Upplupna elkostnader	4 043	4 260
Upplupna värmekostnader	46 193	42 692
Upplupna kostnader för renhållning	350	1 156
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	0	103 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 319	107 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 766	353 125

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 915 000	11 915 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-05-04

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Petersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Axel Carlson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

David Fogelström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Velko Parapanov,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Gyllenstierna,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB





Verification

Document ID 09222115557577770313

Document

Årsredovisning RBF Västmanland 2025

Main document

22 pages

Initiated on 2026-05-11 13:29:50 CEST (+0200) by Nina Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-05-25 11:25:40 CEST (+0200)

Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Henrik petersso (Hp)

henrik.petersson96@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK PETERSSON"

Signed 2026-05-18 23:02:52 CEST (+0200)

Axel Carlson (AC)

axel.carlson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "AXEL CARLSON"

Signed 2026-05-22 20:53:08 CEST (+0200)

David Fogelstrom (DF)

david.fogelstrom96@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Carl David Edvard Fogelström"

Signed 2026-05-13 13:20:56 CEST (+0200)

Velko Parapanov (VP)

velko_parapanov@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "VELKO NIKOLAEV PARAPANOV"

Signed 2026-05-18 09:08:59 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577770313

Alexander Gyllenstierna (AG)
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDER
GYLLENSTIERNA"
Signed 2026-05-11 13:58:11 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)
johan.malmqvist@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Johan
Håkan Malmqvist"
Signed 2026-05-25 11:25:40 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland, org.nr 746000-0990.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland för år 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
- 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.

Anmärkning

Trots att föreningens stadgar, § 68, gör gällande att två revisorer och revisorssuppleant skall väljas har endast en ordinarie revisor och ingen revisorssuppleant valts av föreningsstämman.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557578973164

Document

RB BRF Västmanland

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-25 09:45:53 CEST (+0200) by Nina

Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-05-25 11:25:18 CEST (+0200)

Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Johan Malmqvist (JM)

johan.malmqvist@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Johan
Håkan Malmqvist"

Signed 2026-05-25 11:25:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Västmanland i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

