

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Gula Gården
Org nr: 7470001145

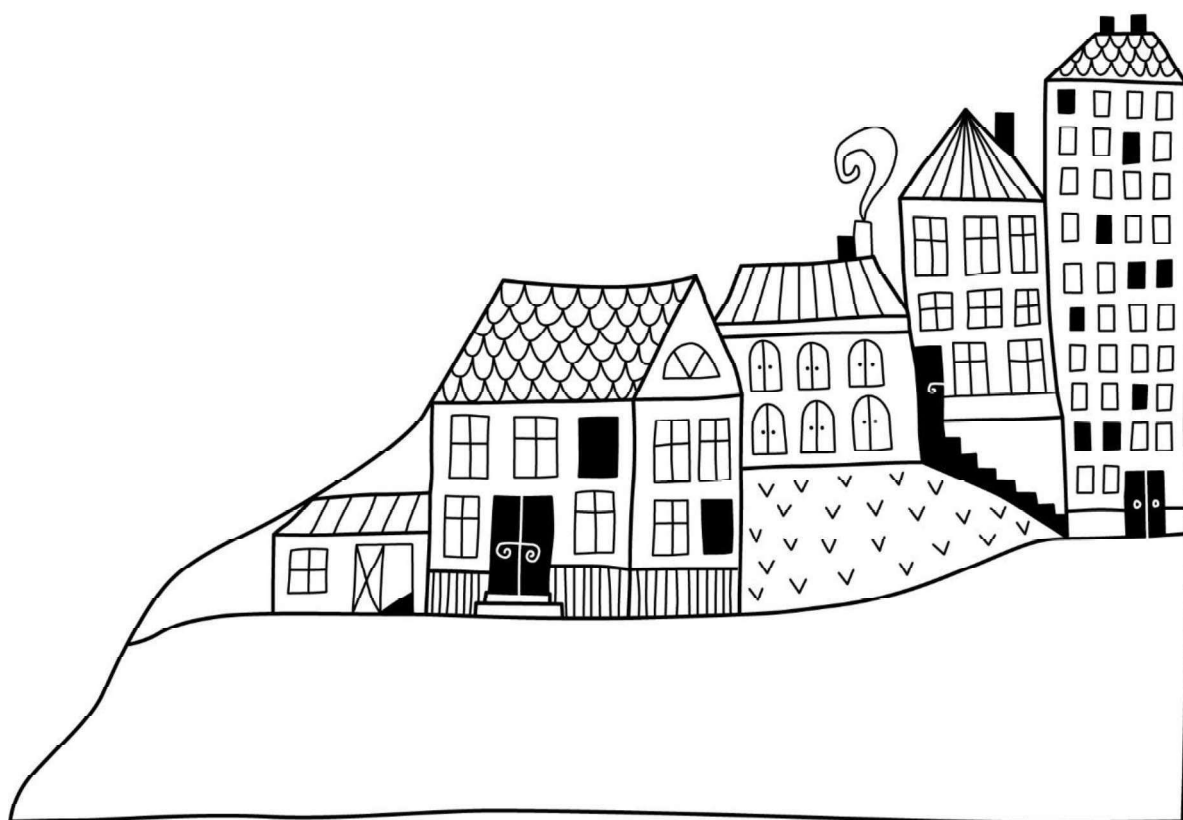
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gula Gården 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 har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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 år 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14. Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på högre värmekostnad och högre avskrivningar på byggnaden.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och de kostnader som ökat mest är kostnader för uppvärmning och avskrivning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 598 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 1-3 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Klörupsvägen i Trelleborg.

Föreningen är fastighetsförsäkrad via Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	72	
4 rum och kök	30	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	32	
Antal p-platser	124	

Total tomtarea	26 960 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 309 m ²
Total bostadsarea	11 309 m ²
Lokaler hyresrätt	347 m ²
Total lokalarea	347 m ²

Årets taxeringsvärde	117 393 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 023 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,99 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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 360 tkr och planerat underhåll för 229 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 uppdaterades senast i november 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5 416 tkr (465 kr/m²) per år sett på evig sikt och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 432 tkr (37 kr/m²). Avsättningen är beräknad utifrån föreningens kostnader för underhåll exklusive komponentutbyte.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tegelbalkar	2012 och 2013	
Asfaltering	2013	
Tvättstugeutrustning	2012 och 2015	
Underhåll utemiljö och lekplats	2012 och 2015	
Installationer	2015	
Målningarbete	2015	
Badrumsrenovering	2020	Samtliga badrum renoverades i samband med stambytet
Ventilation	2020	
Slipning och målning av källargolv	2020	
Fasadrenovering	2023-2025	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning av markytor	229 381

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Olsson	Ordförande	2026
Carl-Martin Persson	Ledamot	2026
Andreas Nilsson	Ledamot	2027
Tim Örtling	Ledamot	2026
Carl-Åke Edström	Ledamot	2026
Thomas Golrang	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Artan Nuredin	Suppleant	2027
Edi Kumnova	Suppleant	2026
Susanne Sundquist	Suppleant	2027
Vincent Hazelhorst	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Ola Olsson	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anette Nilsson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elena Kiiskinen	2026	
Lena Feldt	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft stora utgifter för fasadarbeten och projektet med nytt värmesystem. Därutöver 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 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 051 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

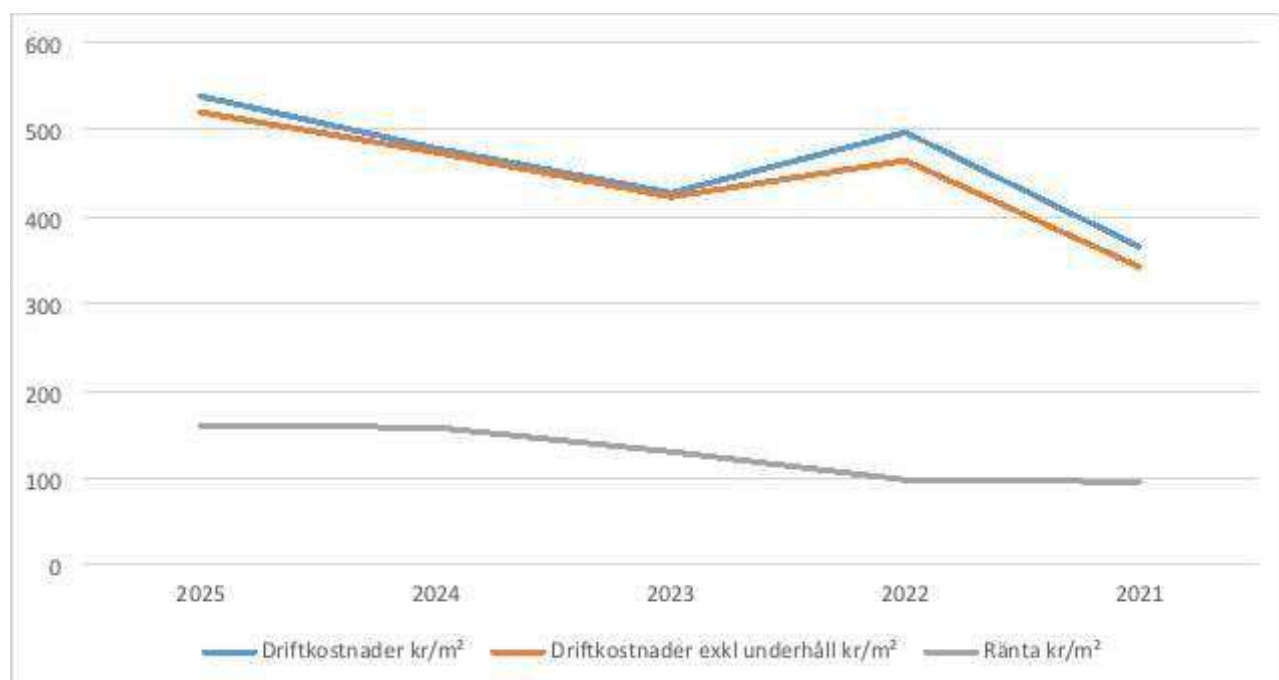


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	12 101	11 716	11 279	10 101	9 934
Rörelsens intäkter	12 104	11 719	11 795	10 104	9 943
Resultat efter finansiella poster*	-434	498	1 566	-366	1 336
Årets resultat	-434	498	1 566	-366	1 336
Resultat exkl avskrivningar	2 164	2 799	3 867	1 843	3 363
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 732	2 427	3 498	1 518	523
Balansomslutning	107 992	98 206	96 253	95 639	95 989
Årets kassaflöde	4 366	-4 496	2 133	-895	1 324
Soliditet %*	32	36	36	35	35
Likviditet %	43	8	45	22	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	94	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 051	1 016	977	874	860
Driftkostnader kr/kvm	538	478	426	495	365
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	474	424	464	343
Energikostnad kr/kvm*	272	209	184	204	129
Underhållsfond kr/kvm	465	447	419	390	393
Reservering till underhållsfond kr/kvm	37	32	32	28	244
Sparande kr/kvm*	213	244	334	189	311
Ränta kr/kvm	160	158	130	98	95
Skuldsättning kr/kvm*	6 064	5 056	5 111	5 167	5 226
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 250	5 211	5 268	5 326	5 386
Räntekänslighet %*	5,9	5,1	5,4	6,1	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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	845 891	0	26 329 000	5 211 938	2 334 229	498 342
Disposition enl. årsstämmobeslut					498 342	−498 342
Reservering underhållsfond				432 000	−432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−229 381	229 381	
Årets resultat						−433 623
Vid årets slut	845 891	0	26 329 000	5 414 557	2 629 952	−433 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 832 571
Årets resultat	−433 623
Årets fondreservering enligt stadgarna	−432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 381
Summa	2 196 329

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 196 329**

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	12 101 050	11 716 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 940	2 510
Summa		12 103 990	11 718 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 273 262	-5 569 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 218 687	-1 229 022
Personalkostnader	Not 6	-450 624	-350 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 598 012	-2 300 422
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-88 363	0
Summa rörelsekostnader		-10 628 949	-9 449 782
Rörelseresultat		1 475 041	2 268 876
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 667	71 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 918 331	-1 841 555
Summa finansiella poster		-1 908 664	-1 770 533
Resultat efter finansiella poster		-433 623	498 342
Årets resultat		-433 623	498 342

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	97 998 947	86 010 978
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 343 134	8 873 831
Summa materiella anläggningstillgångar		100 342 080	94 884 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		100 567 080	95 109 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 321	60 108
Övriga fordringar	Not 15	604 433	597 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	597 888	595 244
Summa kortfristiga fordringar		1 214 642	1 252 907
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 209 917	1 843 474
Summa kassa och bank		6 209 917	1 843 474
Summa omsättningstillgångar		7 424 559	3 096 381
Summa tillgångar		107 991 639	98 206 190

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 891	845 891
Uppskrivningsfond		26 329 000	26 329 000
Fond för yttre underhåll		5 414 557	5 211 938
Summa bundet eget kapital		32 589 448	32 386 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 629 952	2 334 229
Årets resultat		-433 623	498 342
Summa fritt eget kapital		2 196 329	2 832 571
Summa eget kapital		34 785 777	35 219 400
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	55 909 314	26 137 114
Summa långfristiga skulder		55 909 314	26 137 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 773 342	32 792 750
Leverantörsskulder	Not 19	1 123 026	2 909 791
Skatteskulder	Not 20	58 102	25 578
Övriga skulder	Not 21	11 304	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 330 775	1 121 557
Summa kortfristiga skulder		17 296 549	36 849 676
Summa eget kapital och skulder		107 991 639	98 206 190



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 475 041	2 268 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 598 012	2 300 422
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	88 363	
	4 161 417	4 569 298
Erhållen ränta	9 667	71 022
Erlagd ränta	-1 945 826	-1 864 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 225 257	2 776 105
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	38 265	20 629
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 506 224	2 123 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	757 298	4 920 025
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 800 514	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 343 133	-8 769 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 143 647	-8 769 571
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-644 156	-645 958
Upptagna lån	12 396 948	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 752 792	-645 958
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 366 443	-4 495 504
Likvida medel vid årets början	1 843 474	6 338 978
Likvida medel vid årets slut	6 209 917	1 843 474
Kassa och Bank BR	6 209 917	1 843 474

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
Byggnadsstomme	Linjär	100
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Värmeanläggning	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	Avskriven
Balkonginglasning	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Tak	Linjär	30
Dräneringsarbete och markarbete	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Fasad	Linjär	40

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	9 651 540	9 280 116
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	120 048	118 872
Hyror, garage	106 960	107 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 020	-25 020
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 240	-14 000
Bränsleavgifter, bostäder	1 319 616	1 293 552
Elavgifter	1 380	1 380
Kabel-tv-avgifter	414 000	414 000
Debiterad fastighetsskatt-	2 256	2 256
Balkonginglasning	498 960	498 960
Övriga ersättningar	26 959	37 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-9
Summa nettoomsättning	12 101 050	11 716 147

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 940	2 510
Summa övriga rörelseintäkter	2 940	2 510

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-229 381	-45 000
Reparationer	-359 777	-547 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-292 530	-254 730
Försäkringspremier	-236 581	-211 234
Kabel- och digital-TV	-420 104	-408 751
Återbäring från Riksbyggen	5 500	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-53 220	-35 434
Serviceavtal	-5 585	-3 500
Obligatoriska besiktningar	-67 513	-114 409
Bevakningskostnader	-14 869	-14 869
Snö- och halkbekämpning	-63 815	-89 982
Statuskontroll	-8 487	-15 837
Förbrukningsinventarier	-11 161	-1 101
Fordons- och maskinkostnader	-1 601	0
Vatten	-623 878	-556 096
Fastighetsel	-538 374	-609 833
Uppvärmning	-2 011 233	-1 264 420
Sophantering och återvinning	-222 440	-204 914
Förvaltningsarvode drift	-1 118 213	-1 194 982
Summa driftskostnader	-6 273 262	-5 569 745

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 006 310	-995 058
Lokalkostnader	-2 611	0
IT-kostnader	-14 896	-6 489
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-71 237	-90 429
Kreditupplysningar	-9 981	-14 260
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 327	-25 689
Representation	-9 270	0
Kontorsmateriel	-19 960	-25 875
Telefon och porto	-8 431	-14 283
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Konsultarvoden	0	-24 187
Bankkostnader	-5 244	-6 036
Övriga externa kostnader	-16 994	-2 290
Summa övriga externa kostnader	-1 218 687	-1 229 022

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-321 000	-266 700
Övriga ersättningar	-9 763	-840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-8 500
Övriga personalkostnader	-13 619	0
Sociala kostnader	-97 742	-74 553
Summa personalkostnader	-450 624	-350 593

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 497 416	-2 199 826
Avskrivning Markanläggningar	-14 382	-14 382
Avskrivningar tillkommande utgifter	-86 214	-86 214
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 598 012	-2 300 422

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-88 363	0
Summa övriga rörelsekostnader	-88 363	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	868	52 805
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 920	6 319
Övriga ränteintäkter	6 878	11 898
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 667	71 022

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 869 448	-1 841 247
Övriga räntekostnader	-57	-308
Övriga finansiella kostnader	-48 826	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 918 331	-1 841 555

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 715 353	93 715 353
Mark	343 000	343 000
Markanläggning	143 820	143 820
	94 202 173	94 202 173
Årets anskaffningar		
Byggnader, fasad	14 674 345	0
	14 674 345	0
Utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-201 318	0
	-201 318	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 675 199	94 202 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 447 086	-32 161 046
Markanläggningar	-73 109	-58 727
	-34 520 195	-32 219 773
Årets avskrivningar och utrangeringar		
Årets avskrivning byggnader	-2 583 630	-2 286 040
Årets avskrivning markanläggningar	-14 382	-14 382
Årets utrangering byggnader	112 955	0
	-2 485 057	-2 300 422
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 005 252	-34 520 195
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	26 329 000	26 329 000
	26 329 000	26 329 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 998 947	86 010 977
Varav		
Byggnader	71 270 618	59 268 266
Mark	26 672 000	26 672 000
Markanläggningar	56 329	70 711
Taxeringsvärden		
Bostäder	114 048 000	112 000 000
Lokaler	3 345 000	1 023 000
Totalt taxeringsvärde	117 393 000	113 023 000
<i>varav byggnader</i>	<i>90 965 000</i>	<i>87 495 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 528 000</i>	<i>25 528 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ombyggnation och fasadarbete	8 873 831	104 259
Årets pågående ombyggnation av fasadarbete och värmesystem	8 143 647	8 769 572
Årets aktivering av anläggningstillgångar, fasadarbete	-14 674 345	0
Vid årets slut	2 343 133	8 873 831

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 321	60 108
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 321	60 108

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	604 433	597 555
Summa övriga fordringar	604 433	597 555

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	255 516	236 581
Förutbetalda driftkostnader	0	14 869
Förutbetalt förvaltningsarvode	250 670	241 317
Förutbetald kabel-tv-avgift	90 834	102 188
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	868	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597 888	595 244

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	53 408	53 408
Transaktionskonto	6 156 509	1 790 066
Summa kassa och bank	6 209 917	1 843 474

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	70 682 656	58 929 864
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 773 342	-32 792 750
Långfristig skuld vid årets slut	55 909 314	26 137 114

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,39%	2025-02-25	9 325 000,00	-9 325 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,74%	2025-02-28	9 425 000,00	-9 425 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,50%	2025-04-28	4 718 750,00	-4 718 750,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,74%	2026-01-23	3 737 093,00	0,00	0,00	3 737 093,00
SWEDBANK	3,74%	2026-06-17	4 059 041,00	0,00	135 000,00	3 924 041,00
SWEDBANK	2,46%	2026-10-28	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	2,71%	2027-02-25	0,00	10 688 750,00	90 000,00	10 598 750,00
SWEDBANK	2,39%	2027-10-25	9 300 000,00	0,00	100 000,00	9 200 000,00
SWEDBANK	2,50%	2028-02-25	8 989 980,00	-8 989 980,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,76%	2028-02-25	0,00	27 666 928,00	219 156,00	27 447 772,00
SWEDBANK	2,50%	2028-06-21	9 375 000,00	0,00	100 000,00	9 275 000,00
Summa			58 929 864,00	12 396 948,00	644 156,00	70 682 656,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 644 156 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 644 156 kr årligen

Redigera texten vid ett lån :

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 14 773 342 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 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	418 725	1 780 096
Ej reskontraförda leverantörsskulder	704 301	1 129 695
Summa leverantörsskulder	1 123 026	2 909 791

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	297 352	254 727
Debiterad preliminärskatt	-239 250	-229 149
Summa skatteskulder	58 102	25 578

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	11 304	0
Summa övriga skulder	11 304	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	153 060	180 555
Upplupna elkostnader	83 901	151 571
Upplupna värmekostnader	234 093	67 157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 700	69 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	858 021	652 474
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 330 775	1 121 557

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	70 863 500	64 977 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2026-04-09

Årsredovisningen undertecknas enligt digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marianne Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tim Örting,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carl-Martin Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carl-Åke Edström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Andreas Nilsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Golrang,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Ola Olsson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576563006

Dokument

Årsredovisning efter revision
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-27 15:56:50 CEST (+0200) av
Christoffer Werhof (CW)
Färdigställt 2026-04-30 09:52:24 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Andreas Nilsson (AN)
RB Brf Gula gården
andreas.nilsson@gulagarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS NILSSON"
Signerade 2026-04-27 18:19:42 CEST (+0200)

Carl-Martin Persson (CP)
RB Brf Gula gården
carl-martin.persson@gulagarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-MARTIN PERSSON"
Signerade 2026-04-27 18:28:04 CEST (+0200)

Carl-Åke Edström (CE)
RB Brf Gula gården
carlake47@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-ÅKE EDSTRÖM"
Signerade 2026-04-27 16:10:10 CEST (+0200)

Thomas Golrang (TG)
RB Brf Gula gården
Personnummer 198312013991
thomas.golrang@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Golrang"
Signerade 2026-04-27 16:19:56 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576563006

Marianne Olsson (MO)

RB Brf Gula gården

Personnummer 197004143983

marianne.olsson@gulagarden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE OLSSON"
Signerade 2026-04-28 16:54:05 CEST (+0200)

Tim Örtling (TÖ)

RB Brf Gula gården

tim.orting@structor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TIM
HAMPUS LINDQVIST ÖRTING"
Signerade 2026-04-27 16:11:55 CEST (+0200)

Ola Olsson (OO)

RB Brf Gula gården

oolsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA
OLSSON"
Signerade 2026-04-30 09:52:24 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)

Faktor AB

rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-30 07:53:10 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Gården
Org.nr 747000-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gula Gården 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.

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 Gula Gården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-30 05:52:56 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 4ed546e1-5a42-4114-9055-8a92df5e36b1

