
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lilla Maria
Org nr: 769604-8508

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

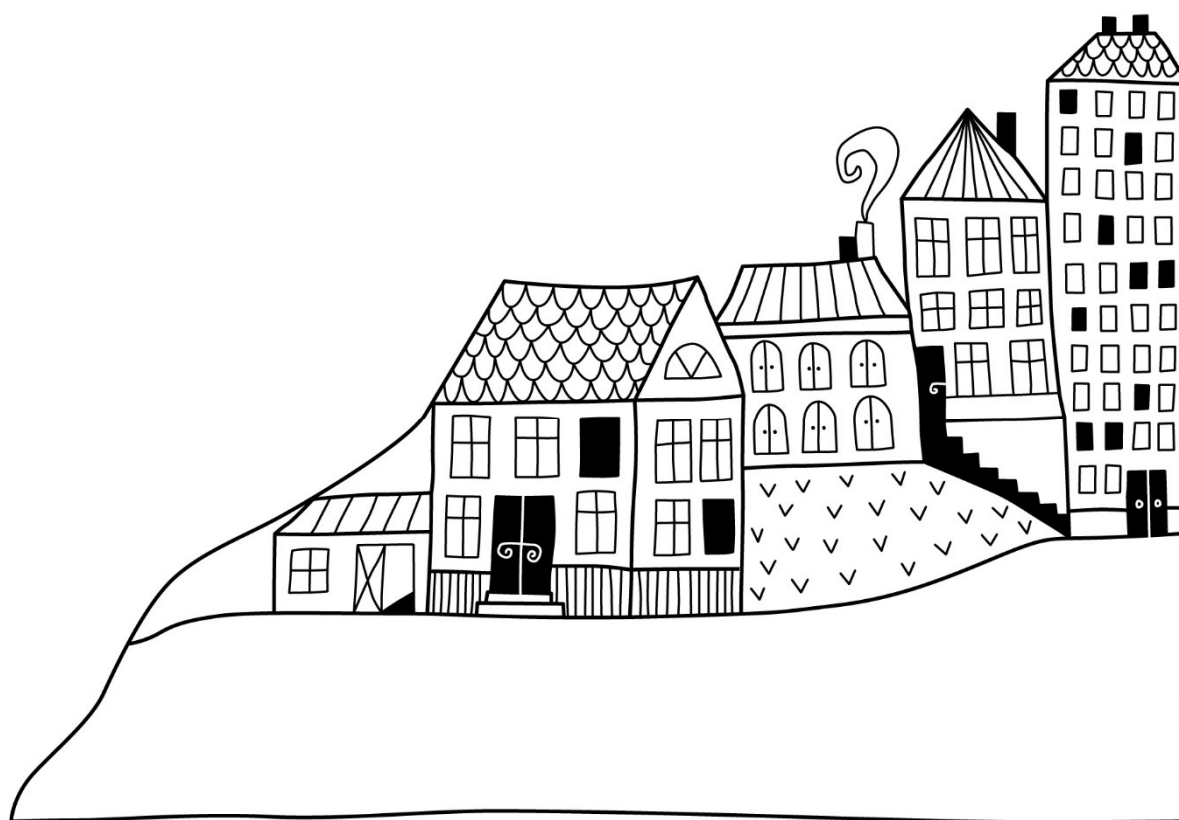
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lilla Maria får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-18.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnader då föreningen har målat fasader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 19%.

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 841% till 813%.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 481 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Energikällan 4 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 22 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastighetens adress är Koltrastgatan i Helsingborg.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	20	4	40
Total tomtarea			17 787 m ²
Bostäder bostadsrätt			3 530 m ²

Total bostadsarea 3 530 m²

Årets taxeringsvärde 66 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 932 000 kr

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 30 tkr och planerat underhåll för 3 494 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 093 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 309 tkr (654 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 252 tkr (355 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 sett till underhållet 50 år framåt i tiden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering/målning av fasader	2017
Huskropp utvändigt fönster	2022
Balkongdörrar	2022
Målning och fasadarbete	2023
Målning och fasadarbete	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer amarturer	235 375
Målning fasader	2 513 411
Huskropp utvändigt, fasadunderhåll, förrådsdörrar	633 354
Övrigt-rörligt arvode	111 364

Planerat underhåll

	År
Stamspolning	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Leijonhielm	Ordförande	2026
Eva Jansén	Sekreterare	2027
Henrik Olsen	Vice ordförande	2027
Brita Hjort	Ledamot	2027
Lars-Hugo Wennerberg	Ledamot	2026
Christer Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Schewenius	Suppleant	2026
Helena Lundquist	Suppleant	2026
Mathias Thuen	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Lars-Axel Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Jane Wennerberg
Kristina Ljunggren (sammankallande)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en fasadmålning utförts på cirka 2,5 miljoner kronor utöver detta har inga väsentliga händelser som påverkar ekonomin gjorts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-02-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 965 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

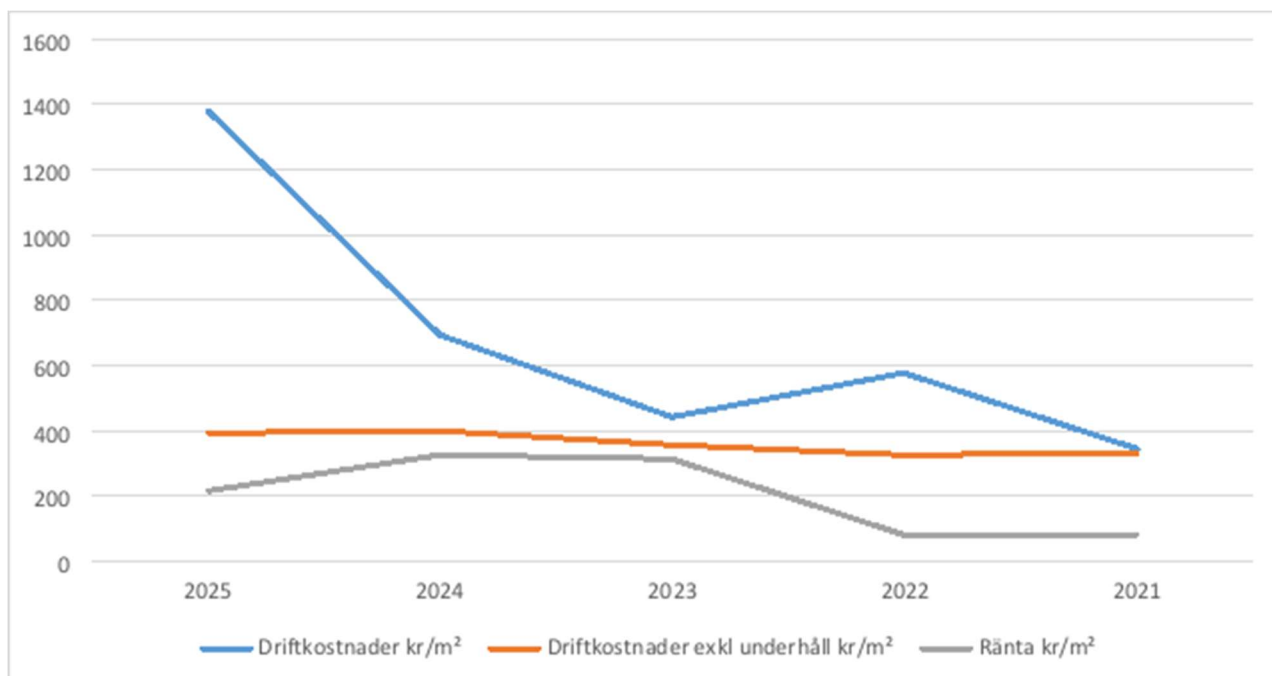
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 422	3 276	3 198	2 801	2 791
Resultat efter finansiella poster*	-2 923	-881	-1	-150	665
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 733	-1 549	-577	-725	198
Balansomslutning	47 829	50 606	51 343	51 346	51 436
Soliditet %*	42	46	47	47	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	98	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	965	923	905	787	787
Driftkostnader kr/kvm	1 380	690	437	576	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	398	355	323	332
Energikostnad kr/kvm*	205	194	176	163	170
Reservering till underhållsfond kr/kvm	355	314	288	288	258
Sparande kr/kvm*	287	168	208	335	324
Ränta kr/kvm	214	326	309	81	77
Skuldsättning kr/kvm*	7 583	7 590	7 598	7 606	7 613
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 583	7 590	7 598	7 606	7 613
Räntekänslighet %*	7,9	8,2	8,4	9,7	9,7

* 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.

Förlust:

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret en förlust om 2 923 tkr i resultaträkningen. Förlusten härrör från hög underhållskostnad i år då man målat fasaderna. Ett projekt som i sin tur är nödvändigt för att bibehålla siktet på fastigheterna. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader och arbetar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar. Styrelsen har även beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 % from 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 150 000	0	0	4 418 453	-5 612 935	-880 685
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-880 685	880 685
Reservering underhållsfond				1 252 000	-1 252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 493 504	3 493 504	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-2 923 301
Vid årets slut	25 150 000	0	0	2 176 949	-4 252 116	-2 923 301

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 493 619
Årets resultat	-2 923 301
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 493 504
Summa	-7 175 417

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 175 417

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	3 421 920	3 275 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	838	37 046
Summa rörelseintäkter		3 422 758	3 312 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 873 027	-2 435 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 435	-195 037
Personalkostnader	Not 6	-78 991	-41 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-441 880	-441 880
Summa rörelsekostnader		-5 590 333	-3 113 861
Rörelseresultat		-2 167 575	198 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66	71 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-755 793	-1 151 183
Summa finansiella poster		-755 727	-1 079 658
Resultat efter finansiella poster		-2 923 301	-880 685
Årets resultat		-2 923 301	-880 685



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 620 084	46 061 964
Summa materiella anläggningstillgångar		45 620 084	46 061 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		45 680 084	46 121 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 12	5 329	12 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	138 669	92 052
Summa kortfristiga fordringar		144 001	104 562
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 004 594	4 379 070
Summa kassa och bank		2 004 594	4 379 070
Summa omsättningstillgångar		2 148 595	4 483 632
Summa tillgångar		47 828 679	50 605 596



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	25 150 000	25 150 000	
Fond för yttre underhåll	2 176 949	4 418 453	
Summa bundet eget kapital	27 326 949	29 568 453	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 252 115	-5 612 935	
Årets resultat	-2 923 301	-880 685	
Summa fritt eget kapital	-7 175 417	-6 493 619	
Summa eget kapital	20 151 532	23 074 834	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 520 000	0
Summa långfristiga skulder		16 520 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 247 608	26 794 360
Leverantörsskulder	Not 16	413 279	332 945
Skatteskulder	Not 17	15 171	19 534
Övriga skulder	Not 18	2	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	481 087	383 622
Summa kortfristiga skulder		11 157 147	27 530 762
Summa eget kapital och skulder		47 828 679	50 605 596



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 167 575	198 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	441 880	441 880
	-1 725 695	640 853
Erhållen ränta	66	78 156
Erlagd ränta	-787 489	-1 185 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 513 118	-466 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-39 439	-5 726
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	204 833	203 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 347 724	-268 223
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-60 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-26 752	-26 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 752	-26 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 374 476	-354 975
Likvida medel vid årets början	4 379 070	4 734 045
Likvida medel vid årets slut	2 004 594	4 379 070
Kassa och Bank BR	2 004 594	4 379 070



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	110

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	3 407 432	3 258 104
Övriga ersättningar	13 855	16 703
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	633	982
Summa nettoomsättning	3 421 920	3 275 789

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	838	37 046
Summa övriga rörelseintäkter	838	37 046

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-3 493 504	-1 031 245
Reparationer	-30 351	-151 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 272	-203 540
Försäkringspremier	-55 991	-65 122
Kabel- och digital-TV	-77 369	-77 405
Återbäring från Riksbyggen	800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 491	0
Obligatoriska besiktningar	-3 050	0
Snö- och halkbekämpning	-24 233	-19 849
Förbrukningsinventarier	-33 745	-9 029
Fordons- och maskinkostnader	0	-486
Vatten	-193 465	-163 801
Fastighetsel	-65 788	-61 725
Uppvärmning	-464 311	-459 966
Sophantering och återvinning	-128 430	-132 653
Förvaltningsarvode drift	-82 827	-58 321
Summa driftskostnader	-4 873 027	-2 435 010



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 703	-110 820
Hyra inventarier & verktyg	0	-398
Arvode, yrkesrevisorer	-9 375	-18 250
Övriga försäljningskostnader	0	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-13 855	-34 829
Kreditupplysningar	-1 425	-1 278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 241	-14 325
Representation	0	-800
Kontorsmateriel	-322	-4 738
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-500
Konsultarvoden	0	-4 156
Bankkostnader	-2 914	-2 879
Övriga externa kostnader	0	-1 033
Summa övriga externa kostnader	-196 435	-195 037

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-35 000
Sammanträdesarvoden	0	1
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 442	0
Sociala kostnader	-13 099	-6 936
Summa personalkostnader	-78 991	-41 935

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-441 880	-441 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-441 880	-441 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	71 225
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	0
Övriga ränteintäkter	15	300
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66	71 525



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-755 793	-1 151 134
Övriga räntekostnader	0	-49
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-755 793	-1 151 183

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 845 000	45 845 000
Mark	7 400 000	7 400 000
	53 245 000	53 245 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 245 000	53 245 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 183 036	-6 741 157
	-7 183 036	-6 741 157

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-441 880	-441 880
	-441 880	-441 880

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 624 916	-7 183 036
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	45 620 084	46 061 964
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	38 220 084	38 661 964
Mark	7 400 000	7 400 000

Taxeringsvärden

Bostäder	12 230 000	12 516 000
Småhus	54 416 000	54 416 000

Totalt taxeringsvärde

	66 646 000	66 932 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 236 000</i>	<i>39 036 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 410 000</i>	<i>27 896 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	60 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	60 000	60 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 329	12 510
Summa övriga fordringar	5 329	12 510

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 636	72 852
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 623	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 410	19 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 669	92 052

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 004 594	4 379 070
Summa kassa och bank	2 004 594	4 379 070

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	26 767 608	26 794 360
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 752	-26 752
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 220 856	-26 767 608
Långfristig skuld vid årets slut	16 520 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,46%	2025-05-28	7 435 000,00	-7 435 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2025-05-28	9 085 000,00	-9 085 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,55%	2026-03-28	1 874 360,00	0,00	26 752,00	1 847 608,00
SWEDBANK	2,46%	2026-05-28	8 400 000,00	0,00	0,00	8 400 000,00
SWEDBANK	2,69%	2027-04-23	0,00	7 435 000,00	0,00	7 435 000,00
SWEDBANK	2,75%	2028-02-25	0,00	9 085 000,00	0,00	9 085 000,00
Summa			26 794 360,00	0,00	26 752,00	26 767 608,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omförhandla 10 247 608 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.



Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	47 568	324 330
Ej reskontraförda leverantörsskulder	365 711	8 615
Summa leverantörsskulder	413 279	332 945

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	215 272	210 736
Debiterad preliminärskatt	-200 101	-191 202
Summa skatteskulder	15 171	19 534

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	298
Skuld sociala avgifter och skatter	2	2
Summa övriga skulder	2	300

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 735	8 437
Upplupna räntekostnader	39 717	71 413
Upplupna elkostnader	5 702	6 466
Upplupna värmekostnader	60 747	59 767
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	65 892	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 294	191 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	481 087	383 622

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 095 000	28 095 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-13

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabet Leijonhielm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Jansén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Olsen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Hugo Wennerberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Brita Hjort,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Svensson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

FinEasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Lars-Axel Karlsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lilla Maria
Org.nr 769604-8508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lilla Maria för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Lilla Maria för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Lars-Axel Karlsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575601132

Dokument

BRF Lilla Maria Årsredovisning ink revisionsberättelse
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-16 15:21:50 CEST (+0200) av Anna
Brunbäck (AB)
Färdigställt 2026-04-20 11:50:34 CEST (+0200)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Elisabet Leijonhielm (EL)
elisabet.leijonhielm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elisabet Brita C Leijonhielm"
Signerade 2026-04-17 08:08:13 CEST (+0200)

Brita Hjort (BH)
brita.hjort@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITA HJORT"
Signerade 2026-04-16 18:53:38 CEST (+0200)

Eva Jansén (EJ)
eva@endlessminds.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
JANSÉN"
Signerade 2026-04-19 15:47:44 CEST (+0200)

Henrik Olsen (HO)
olsen.henrik7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK OLSEN"
Signerade 2026-04-17 16:07:24 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575601132

Lars-Hugo Wennerberg (LW)
lh.wennerberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-HUGO BERNHARD WENNERBERG"
Signerade 2026-04-16 15:25:47 CEST (+0200)

Christer Svensson (CS)
christer.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Roland Svensson"
Signerade 2026-04-16 19:05:58 CEST (+0200)

Lars-Axel Karlsson (LK)
Personnummer 193808303311
lars-axel.carlsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
AXEL KARLSSON"
Signerade 2026-04-19 22:30:22 CEST (+0200)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
Personnummer 199111171790
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2026-04-20 11:50:34 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>

