Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skogsfalken
Org nr: 769628-7650

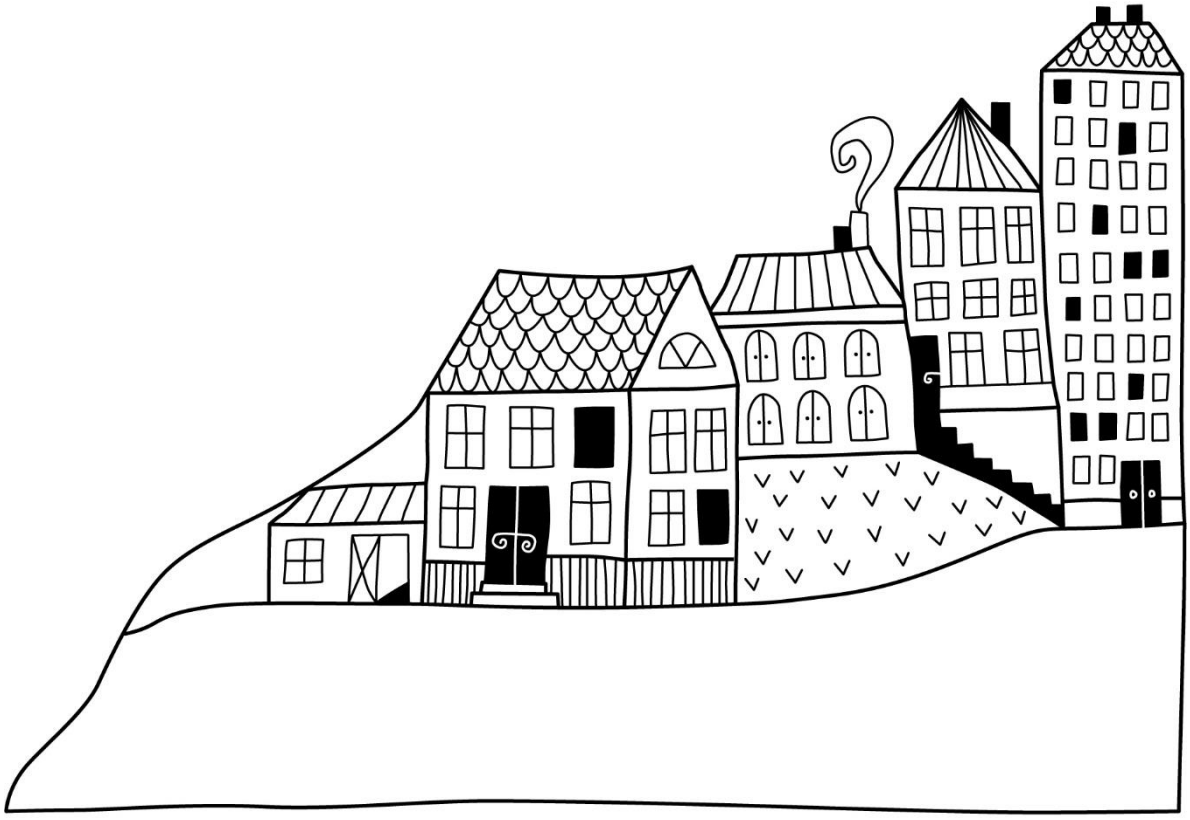
2024-07-01 – 2025-06-30



Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsfalken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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 2014-09-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-04. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 6:5 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 82 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 66-76 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	35
3 rum och kök	22
4 rum och kök	5
Totalt	**82**

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garageplatser	42

Total tomtarea	2 025 m²
Total bostadsarea	4 982 m²

Butik	59 m²
Gemensamhetslokal	59 m²
Garagelokaler	1 169 m²
Total lokalarea	**1 287 m²**

Årets taxeringsvärde	146 158 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	148 518 000 kr

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning som förvaltas via delägarförvaltning, avseende gemensamhetslokal och dagvattendike. Föreningens andel beräknas till 50 procent.

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 365 tkr och planerat underhåll för 65 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.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats senast i maj 2025 och är aktuell. Den visar på ett underhållsbehov på 13 163 tkr för de närmaste 30 åren, alltså en genomsnittlig årskostnad på 439 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Filterbyten	Årligen
Golvpolering trapphus	2022
Brytskydd	2023/2024
Slipning och oljning av entréportar	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Stamspolning	57 038
Filterbyten	8 461

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sobol	Ordförande	2025
Andrey Torkin (avgick under räkenskapsåret)	Ledamot	2026
Per-Anders Westin	Sekreterare	2026
Jonathan Nykvist	Vice ordförande	2025
Peter Sundberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Andersson	Suppleant	2026
Robert Staflin (avgick under räkenskapsåret)	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Harri Saari	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	2025
Payam Hosseini	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benjamin Jiglund (sammankallande)	2025
Emil Mårtensson	2025
Marianne Bergström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 har styrelsen haft tio protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Styrelsen har låtit installera sex stycken platser för elbilsladdning i garaget efter önskemål från flera boende och diskussion på senaste årsstämma.

Styrelsen har gått ut med en informationskampanj angående planerad stamspolning för att säkerställa att allt åtgärdas korrekt.

I september 2024 bjöds alla medlemmar in till en träff på gården för att träffa grannar och utbyta erfarenheter eller bara umgås och äta en bit pizza.

Bygglovet för inglasning av balkonger blev klart under verksamhetsåret och inglasningen påbörjades under försommaren 2025 för de medlemmar som gjort en beställning.

Styrelsen har under 2025 påbörjat ett projekt avseende byte av passagesystemet för hela fastigheten. Justering av mekaniska dörröppnare kommer även att utföras på flera entrédörrar. Arbetet beräknas påbörjas och bli klart under nästa verksamhetsår.

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2025-01-01 med 6 %.
Garageplatsernas avgift höjdes med 25% i samband med årsavgiften, alltså fr.o.m. 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01. Styrelsen har beslutat att höja debiteringen för förbrukning varmvatten från 70 kr/kbm (exkl. moms) till 94,71 kr/kbm (exkl. moms) samt elavgiften från 1,40 kr/kWh (exkl. moms) till 1,52 kr/kWh (exkl. moms) från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr (om inget annat anges)	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 779	4 445	4 087	4 086	4 039
Resultat efter finansiella poster	−1 647	−1 508	−974	−399	−242
Soliditet %	80	80	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	84	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	848	802	736	738	728
Energikostnad kr/kvm	190	179	185	155	137
Sparande kr/kvm	0	31	103	204	220
Skuldsättning kr/kvm	6 480	6 560	6 871	7 230	7 260
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 154	8 254	8 646	9 097	9 136
Räntekänslighet %	9,6	10,3	11,7	12,3	12,5

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.
I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:
Föreningen redovisar ett underskott till följd av avskrivningskostnader för byggnader, samt ökade räntekostnader. Avskrivningskostnaderna är endast en värdeminskning av materiella anläggningskostnader, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och IMD-avgifter för att upprätthålla ett löpande kassaflöde.
För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 070 000	1 838 398	−5 536 442	−1 508 021
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 508 021	1 508 021
Reservering underhållsfond		378 000	−378 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−65 499	65 499	
Årets resultat				−1 646 953
Vid årets slut	**173 070 000**	**2 150 899**	**−7 356 964**	**−1 646 953**

Resultatdisposition
Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−7 044 463
Årets resultat	−1 646 953
Årets fondreservering enligt stadgarna	−378 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 499
Summa	**−9 003 917**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−9 003 917**

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

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 677 250	4 445 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 273	283 772
Summa rörelseintäkter		**4 778 523**	**4 729 152**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 382 331	−2 525 095
Övriga externa kostnader	Not 5	−674 065	−730 322
Personalkostnader	Not 6	−154 495	−138 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 579 447	−1 583 791
Summa rörelsekostnader		**−4 790 338**	**−4 977 325**
Rörelseresultat		**−11 815**	**−248 172**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 000	809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 636 137	−1 260 658
Summa finansiella poster		**−1 635 138**	**−1 259 849**
Resultat efter finansiella poster		**−1 646 953**	**−1 508 021**
Årets resultat		**−1 646 953**	**−1 508 021**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	206 785 766	208 348 712
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	262 624	170 125
Summa materiella anläggningstillgångar		**207 048 390**	**208 518 837**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	123 000	123 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**123 000**	**123 000**
Summa anläggningstillgångar		**207 171 390**	**208 641 837**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 631	4 004
Övriga fordringar	Not 14	35 404	32 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	107 552	161 781
Summa kortfristiga fordringar		**153 587**	**198 397**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	288 657	880 793
Summa kassa och bank		**288 657**	**880 793**
Summa omsättningstillgångar		**442 244**	**1 079 190**
Summa tillgångar		**207 613 634**	**209 721 027**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 070 000	173 070 000
Fond för yttre underhåll		2 150 899	1 838 398
Summa bundet eget kapital		**175 220 899**	**174 908 398**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 356 964	−5 536 442
Årets resultat		−1 646 953	−1 508 021
Summa fritt eget kapital		**−9 003 917**	**−7 044 463**
Summa eget kapital		**166 216 982**	**167 863 935**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 851 667	40 623 225
Summa långfristiga skulder		**11 851 667**	**40 623 225**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	28 771 558	500 000
Leverantörsskulder	Not 18	236 306	251 636
Skatteskulder	Not 19	0	1 326
Övriga skulder	Not 20	19 391	53 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	517 731	427 108
Summa kortfristiga skulder		**29 544 986**	**1 233 867**
Summa eget kapital och skulder		**207 613 634**	**209 721 027**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−11 815	−248 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 579 447	1 583 791
	1 567 632	**1 335 619**
Erhållen ränta	1 000	2 960
Erlagd ränta	−1 636 137	−1 261 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−67 505**	**76 891**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	72 946	−97 529
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	11 423	55 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16 864**	**35 074**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i markinventarier (laddboxar)	−109 000	0
Investeringar i inventarier	0	−164 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−109 000**	**−164 350**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−500 000	−1 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−500 000**	**−1 950 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−592 136	−2 079 276
Likvida medel vid årets början	880 793	2 960 069
Likvida medel vid årets slut	288 657	880 793

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

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	120
Installationer	Linjär	5
Passersystem	Linjär	20
Markinventarier - Laddboxar (förvärvat under räkenskapsåret 2024/2025)	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	3 728 184	3 617 419
Hyror, lokaler	89 826	87 864
Hyror, garage	358 480	321 120
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−13 036	−16 320
Vattenavgifter**	203 765	164 190
Elavgifter**	294 659	257 850
Sophämtningsavgifter	9 072	6 750
Debiterad fastighetsskatt	6 300	6 507
Summa nettoomsättning	**4 677 250**	**4 445 380**

** I årsavgifter, bostäder ingår bland annat fastighetsel, uppvärmning samt bostadsrättstillägget.*
***Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga lokalintäkter	11 400	7 900
Övriga ersättningar	71 010	69 380
Fakturerade kostnader	0	4 864
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−15	−15
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	140 538
Övriga rörelseintäkter	18 878	61 105
Summa övriga rörelseintäkter	**101 273**	**283 772**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−65 499	−119 230
Reparationer	−365 460	−473 071
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−31 580	−35 180
Försäkringspremier	−99 473	−86 535
Kabel- och digital-TV	−242 160	−242 160
Återbäring från Riksbyggen	1 900	700
Systematiskt brandskyddsarbete	−6 475	−9 360
Serviceavtal	−125 552	−90 142
Obligatoriska besiktningar	−10 319	−70 869
Snö- och halkbekämpning	−34 013	−73 226
Förbrukningsinventarier	−12 630	−14 917
Vatten	−327 224	−263 492
Fastighetsel	−478 600	−485 348
Uppvärmning	−384 862	−375 714
Sophantering och återvinning	−166 601	−140 404
Förvaltningsarvode drift	−33 784	−46 147
Summa driftskostnader	**−2 382 331**	**−2 525 095**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−569 694	−548 720
IT-kostnader	−2 685	−2 685
Arvode, yrkesrevisorer	−22 500	−23 000
Övriga försäljningskostnader	−11 368	−15 636
Övriga förvaltningskostnader	−29 106	−24 998
Kreditupplysningar	−4 875	−360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 014	−13 295
Representation	0	−3 371
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−10	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 075	−9 225
Bankkostnader	−3 655	−3 840
Advokat och rättegångskostnader	0	−55 438
Övriga externa kostnader	−3 082	−29 755
Summa övriga externa kostnader	**−674 065**	**−730 322**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−76 200	−74 300
Sammanträdesarvoden	−34 500	−22 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 858	−8 916
Sociala kostnader	−36 937	−32 901
Summa personalkostnader	**−154 495**	**−138 117**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 562 946	−1 562 946
Avskrivning Markinventarier	−454	0
Avskrivning Installationer	−16 047	−20 845
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 579 447**	**−1 583 791**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	482	283
Övriga ränteintäkter	518	526
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 000**	**809**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 635 927	−1 259 250
Övriga räntekostnader	−210	−1 408
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 636 137**	**−1 260 658**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	187 553 500	187 553 500
Mark	33 300 000	33 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**220 853 500**	**220 853 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 504 788	−10 941 842
	−12 504 788	**−10 941 842**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 562 946	−1 562 946
	−1 562 946	**−1 562 946**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−14 067 734**	**−12 504 788**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**206 785 766**	**208 348 712**
Varav		
Byggnader	173 485 766	175 048 712
Mark	33 300 000	33 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	143 000 000	145 000 000
Lokaler	3 158 000	3 518 000
Totalt taxeringsvärde	**146 158 000**	**148 518 000**
varav byggnader	*120 917 000*	*121 249 000*
varav mark	*25 241 000*	*27 269 000*

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	258 305	93 955
	258 305	**93 955**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	164 350
Markinventarier	109 000	0
	109 000	**164 350**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**367 305**	**258 305**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−88 180	−67 334
	−88 180	**−67 334**
Årets avskrivningar		
Installationer	−16 047	−20 845
Markinventarier	−454	0
	−16 501	**−20 845**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−104 227	−88 180
Markinventarier	−454	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−104 681**	**−88 180**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**262 624**	**170 125**
Varav		
Installationer	154 078	170 125
Markinventarier	108 546	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	123 000	123 000
Summa andra långfristiga fordringar	**123 000**	**123 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	10 331	4 004
Kundfordringar	300	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**10 631**	**4 004**

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	33 126	32 612
Skattefordringar	2 278	0
Summa övriga fordringar	**35 404**	**32 612**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	52 552	46 921
Förutbetalda driftkostnader	0	54 891
Förutbetald vattenavgift	0	26 602
Förutbetald renhållning	0	8 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 180	20 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 820	4 864
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 552**	**161 781**

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto	288 657	880 793
Summa kassa och bank	**288 657**	**880 793**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	40 623 225	41 123 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−300 000	−500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−28 471 558	0
Långfristig skuld vid årets slut	**11 851 667**	**40 623 225**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,03%	2025-09-10	13 194 891,00	0,00	200 000,00	12 994 891,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2026-03-30	15 476 667,00	0,00	0,00	15 476 667,00
SBAB	4,42%	2026-09-15	12 451 667,00	0,00	300 000,00	12 151 667,00
Summa			**41 123 225,00**	**0,00**	**500 000,00**	**40 623 225,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 12 994 891 kr och Stadshypotek lån om 15 476 667 kr som kortfristiga skulder. Även amortering på långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, vilket är SBAB amortering om 300 000 kr. 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.

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	158 825	43 517
Ej reskontraförda leverantörsskulder	77 481	208 119
Summa leverantörsskulder	**236 306**	**251 636**

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	4
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	35 180
Debiterad preliminärskatt*	0	−33 858
Summa skatteskulder	**0**	**1 326**

**Årets fastighetsskatt redovisas i Not 4.*

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	33 600	36 800
Skuld för moms	−14 209	16 997
Summa övriga skulder	**19 391**	**53 797**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 281	21 797
Upplupna elkostnader	35 206	34 879
Upplupna vattenavgifter	3 359	0
Upplupna värmekostnader	19 655	18 024
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 808	4 661
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 921	325 248
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**517 731**	**427 108**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	47 930 000	47 930 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-23

Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Maria Sobol

Per-Anders Westin

Jonathan Nykvist

Peter Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB

Harri Saari
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsfalken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsfalken 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.

Document ID 09222115557558515012 Signed MS, JN, PW, PS, HS, KS

Verification

Document ID 09222115557558515012

Document

Skogsfalken - ÅR 2024-2025 - version 5
Main document
20 pages
Initiated on 2025-09-30 14:30:00 CEST (+0200) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2025-10-06 13:58:53 CEST (+0200)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen

Signatories

Maria Sobol (MS)

The name returned by Swedish BankID was "MARIA SOBOL"
Signed 2025-10-01 14:21:29 CEST (+0200)

Jonathan Nykvist (JN)

The name returned by Swedish BankID was "JONATHAN VINCENT EMANUEL NYKVIST"
Signed 2025-10-01 14:33:09 CEST (+0200)

Per-Anders Westin (PW)

The name returned by Swedish BankID was "PER-ANDERS WESTIN"
Signed 2025-10-04 10:53:38 CEST (+0200)

Peter Sundberg (PS)

The name returned by Swedish BankID was "PETER ADAM SUNDBERG"
Signed 2025-10-01 07:58:51 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557558515012

Harri Saari (HS)	Kristian Segerstedt (KS)
The name returned by Swedish BankID was "HARRI SAARI" Signed 2025-10-06 13:58:53 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt" Signed 2025-10-06 11:47:29 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 Skogsfalken, org.nr 769628-7650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsfalken för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 att utföra en revision enligt revisionslagen 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.

rJfuyGZ6gx-rygmukzWpge

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 Skogsfalken för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den externa 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 externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Harri Saari
Förtroendevald revisor

rJfuyGZ6gx-rygmukzWpge

SEALED BY Verified RJFUYGZ6GX-RYGMUKZWPGE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.10.2025 13:59

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 06.10.2025 11:44

DOCUMENT ID:
rygmukzWpge

ENVELOPE ID:
rJfuyGZ6gx-rygmukzWpge

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024-2025, RB Brf Skogsfalken.pdf
2 pages

SHA-512:
bda394344f2a7a6ec1403f7ef81117766fdeede9cf41ab4dab530ff12af2fe49da8be2f3710a44263e1d6681078e374e3a20105b091c38aed1cb8b6f5c2a2a52

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	**Signed**	**06.10.2025 11:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)**
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	06.10.2025 11:48	Low	IP: 94.234.87.49
HARRI SAARI	**Signed**	**06.10.2025 13:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/08/17)**
sweetpurrs@gmail.com	Authenticated	06.10.2025 13:59	Low	IP: 79.136.68.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed