

Årsredovisning 2025

Brf Rikken i Lomma

769641-5582



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rikken i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är färdigställda. Den del av Lomma 25:152 som avser hyreshusenheterna har deklarerats som färdigställda och har åsatts värdeår 2024. Den del av Lomma 25:152 som avser småhusenheterna kommer att deklarerats som färdigställda och kommer troligen att åsättas värdeår 2025. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten 25:152 i Lomma kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 2 flerbostadshus med totalt 79 bostadsrättslägenheter och 17 radhus, total boarea ca. 8 792 kvm. Därutöver finns 118 parkeringsplatser varav 113 i garage där 3 platser är avsedda för rörelsehindrad, 2 platser ger plats för två personbilar samt 8 är MC platser. 5 parkeringsplatser finns på gårdsmark varav 1 är avsedda för rörelsehindrad. 62 av föreningens totala antal parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det två övernattningsrum, cykelrum inklusive lådcykelplatser, städ, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Servitut avseende mur, belastar Lomma 25:152. Servitut avseende trappor, underjordiska ledningar och grundbalk, förmån Lomma 25:152. Ledningsrätt avseende starkström belastar Lomma 25:152.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 december 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 23 december 2023 och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 17 januari 2024.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 76,80 kr/m³, hushållsel 2 kr/kWh och billaddningsel 2,60kr/kWh exkl. moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 april 2025.

Under året har föreningen amorterat 602 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 25 februari 2025. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2025 följande utseende:

Anskaffningskostnad	623 515 000	Insatser	274 522 000
		Upplåtelseavgifter	219 993 000
		Lån	129 000 000
	623 515 000		623 515 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 623 515 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Andreas Hållvik	Ordförande
Birgitta Heyle Wiahl	Styrelseledamot
Joakim Rosander	Styrelseledamot
Jonas Perleryd	Styrelseledamot
Kristian Zahtila	Styrelseledamot
Ann-Charlott Sahlin Persson	Suppleant
Erik Friberg	Suppleant
Jonna Skog	Suppleant
Ulf Mårtensson	Suppleant

Under året har Alf Larsen, Bengt Fernebrant, Gunilla Persson, Balqis Lamis Khattab och Matts Norrbohm avgått som ledamöter och Vincent Vigonius, Brynja Gunnarsdottir och Dennis Berkström avgått som suppleanter.

Valberedning

Göran Nordström
Johnny Fonsmark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
	Revisors suppleant	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2054. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 1 011 717 kr under 30 år. Föreningen har valt att avsättning till underhållsfond görs enligt stadgarna, 30 kr / kvm vilket motsvarar 263 760 kr per år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsjour	Örestads Idustribevakning AB
Teknisk förvaltning	JM AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret etablerat en årsbudget samt en flerårsbudget.

Styrelsen har initierat konkurrensutsättning av föreningens befintliga lån.

Förändringar i avtal

Styrelsen har etablerat en process kring översyn av samtliga driftsavtal.

Styrelsen har omförhandlat avtalet avseende Städ- och trädgårdsskötsel, leverantören fortsätter som städleverantör. Ett nytt avtal har etablerats med en trädgårdsskötselleverantör.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades i början under tredje kvartalet 2024. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 59 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 921 543	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-365 337	-	-	-
Soliditet (%)	79	40	2	-
Yttre fond	-	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 604	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 604	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	121	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	102	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,98	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningarna som belastar resultatet är av signifikant karaktär, speciell för en förening med ett nyproducerat hus. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Kassabehållningen följer plan och utvecklas positivt. För att tillse att avsättningar till underhållsplanen baseras dessa på de åtgärder som krävs inom en 30 års period. Sammantaget är de lägre än nivån på dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	186 037 500	-	88 484 500	274 522 000
Upplåtelseavgifter	0	-	219 993 000	219 993 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-365 337	-365 337
Eget kapital	186 037 500	0	308 112 163	494 149 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-365 337
Totalt	-365 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	263 760
Balanseras i ny räkning	-629 097
	-365 337

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2025 till och med 31 december 2025.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter:

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 434 243	0
Rörelseintäkter		396 375	0
Summa rörelseintäkter		4 830 618	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 478 038	0
Övriga externa kostnader	7	-101 816	0
Personalkostnader	8	-57 956	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 650	0
Summa rörelsekostnader		-3 064 460	0
RÖRELSERESULTAT		1 766 159	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 723	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 133 219	0
Summa finansiella poster		-2 131 496	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 337	0
ÅRETS RESULTAT		-365 337	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	622 088 350	0
Pågående projekt	11	0	451 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		622 088 350	451 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		622 088 350	451 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 198	43 839
Övriga fordringar	12	1 586 294	4 000 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	197 072	9 064
Summa kortfristiga fordringar		1 796 564	4 053 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		116 008	7 301 024
Summa kassa och bank		116 008	7 301 024
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 912 572	11 354 033
SUMMA TILLGÅNGAR		624 000 922	462 354 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		494 515 000	186 037 500
Summa bundet eget kapital		494 515 000	186 037 500
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-365 337	0
Summa ansamlad förlust		-365 337	0
SUMMA EGET KAPITAL		494 149 663	186 037 500
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	275 975 587
Skulder till kreditinstitut	15, 17	94 944 000	0
Summa långfristiga skulder		94 944 000	275 975 587
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 454 000	0
Leverantörsskulder		188 519	0
Skatteskulder		168 310	30 780
Övriga kortfristiga skulder		72 056	45 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 024 374	264 400
Summa kortfristiga skulder		34 907 259	340 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 000 922	462 354 033

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 766 159	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 426 650	0
	3 192 809	0
Erhållen ränta	1 723	0
Erlagd ränta	-2 133 219	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 061 313	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 876 273	-2 577 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 112 313	328 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 049 899	-2 248 654
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-172 515 000	-253 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172 515 000	-253 500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	308 477 500	182 297 500
Upptagna lån	129 000 000	189 975 587
Amortering av lån	-602 000	-111 923 753
Förändring av checkräkningskredit	-275 975 587	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	160 899 913	260 349 334
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 565 188	4 600 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 140 297	3 539 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 575 109	8 140 297

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rikken i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 892 279 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 231 630	0
Hysesintäkter garage	562 022	0
Hysesintäkter p-plats	6 300	0
Hysesintäkter förråd	47 919	0
Intäkter internet	132 480	0
Varmvatten	86 639	0
El	328 417	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 500	0
Övriga intäkter	460	0
Andrahandsuthyrning	3 872	0
Intäkt från entreprenör ej moms	396 379	0
Summa	4 830 618	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	78 061	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	34 000	0
Serviceavtal	41 181	0
Yttre skötsel	57 788	0
Vinterunderhåll	5 200	0
Summa	216 230	0

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll installationer	1 776	0
Löpande rep/underhåll Övernattn./gästlägenhet	149	0
Summa	1 925	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	390 515	0
Uppvärmning	282 776	0
Vatten	226 813	0
Sophämtning	109 051	0
Summa	1 009 155	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 666	0
Digitala tjänster	159 062	0
Beräknad fastighetsskatt	28 000	0
Summa	250 728	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 445	0
Övriga förvaltningskostnader	2 501	0
Revisionsarvoden	17 622	0
Ekonomisk förvaltning	77 247	0
Summa	101 816	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 100	0
Sociala avgifter	13 856	0
Summa	57 956	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 132 398	0
Övriga räntekostnader	821	0
Summa	2 133 219	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	623 515 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	623 515 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 426 650	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 426 650	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	622 088 350	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>281 119 352</i>	<i>0</i>

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	451 000 000	197 500 000
Årets investeringar	172 515 000	273 500 000
Omfört till Byggnad	-623 515 000	-20 000 000
Summa pågående arbeten	0	451 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	13 956	3 091 269
Skattekonto	113 237	69 564
Transaktionskonto	932 813	839 273
Borgo räntekonto	526 288	0
Summa	1 586 294	4 000 106

Transaktionskonto samt räntekonto är föreningens medel inestående på bankkonto hos den ekonomiska förvaltaren. Då dessa medel inte är på ett bankkonto i föreningens namn bokförs de som en fordran mot den ekonomiska förvaltaren. Beloppen är inkluderade i kassaflödesanalysen.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 923	9 064
Försäkringspremier	36 689	0
Kabel-TV	3 074	0
Bredband	21 386	0
Summa	197 072	9 064

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	275 975 587
Summa	0	275 975 587

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-03-30	3,46 %	31 949 000	
Stadshypotek	2027-03-30	3,26 %	32 099 500	
Stadshypotek	2028-03-30	3,39 %	32 099 500	
Stadshypotek	2026-03-30	3,13 %	32 250 000	
Summa			128 398 000	0
Varav kortfristig del			33 454 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 378 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	101 143	0
Uppvärmning	87 056	0
Vatten	42 017	0
Bredband	27 354	0
Renhållning	1 700	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 843	0
Förutbetalda avgifter/hyror	667 775	264 400
Beräknat styrelsearvode	47 241	0
Beräknat revisionsarvode	35 245	0
Summa	1 024 374	264 400

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	129 000 000	129 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En omfattande förstudie av föreningens solceller och energiförbrukning är påbörjad. Studien är kopplad till en eventuell framtida investering i batterilagring.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma

Andreas Hållvik
Ordförande

Birgitta Heyle Wiahl
Styrelseledamot

Jonas Perleryd
Styrelseledamot

Kristian Zahtila
Styrelseledamot

Joakim Rosander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:00

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

rJILC9xAZg

ENVELOPE ID:

HyBxCqICbg-rJILC9xAZg

DOCUMENT NAME:

Brf Rikken i Lomma ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

709d514f841a967cd698bf7fd0cb12376126b521324066

4a7c1da39040d56be79aec4c795d8b957ea895b4ebfaac

1e5e3f171dbd22662af5609b43d1725da3af

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Oskar Andreas Hållvik andreas.hallvik@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 14:43 30.04.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.230.213
KRISTIAN MIKAEL ZAHTIL A kristian.z@outlook.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 21:03 30.04.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.128.174
BIRGITTA HEYLE WIAHL birgitta.heyle@live.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 15:54 30.04.2026 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.200
Jonas Martin Perleryd jonas@perleryd.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:34 04.05.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.184.136
JOAKIM ROSANDER Joakim.rosander@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:48 04.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.16.252
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:00 04.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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

⚙️ 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riggen i Lomma, org.nr 769641-5582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riggen i Lomma för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Riggen i Lomma för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:00

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2026 11:21

DOCUMENT ID:

rJxNyjgAbg

ENVELOPE ID:

rkyNJsxAWe-rJxNyjgAbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Rigger i Lomma.pdf

2 pages

SHA-512:

a1742d32e090316c5d8c705c39659b6c0fd5705188b3c
ae110fee97b910a94b92f339c65a193e418137dae4c215
beedfdbdac896882aa76caf2b4c3101d6c335

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	04.05.2026 17:00	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	30.04.2026 13:51	Low	IP: 85.24.130.243

* 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