

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Margretdal i Lund
Org nr: 769610–8328

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

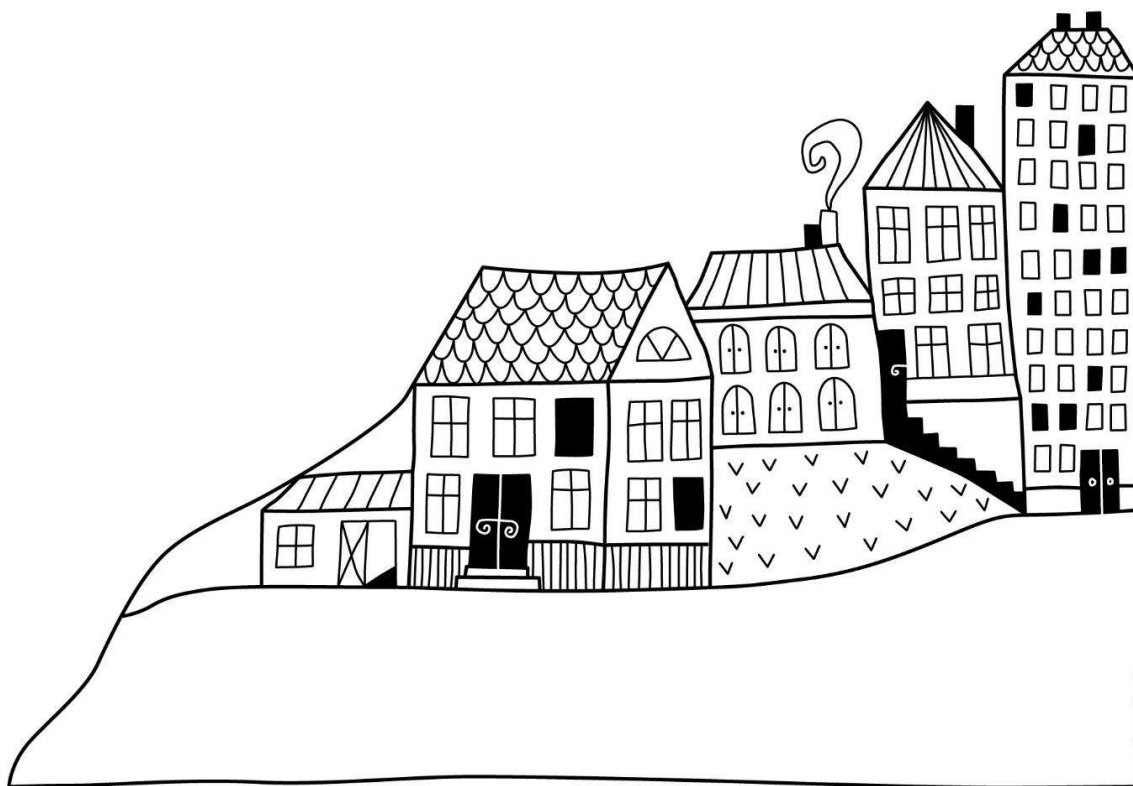
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Margretdal i
Lund avger härmed årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst på grund av ökade avskrivningskostnader.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt regelverk vad gäller redovisningen ifrån K2 till K3.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 17%.

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 194% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 555 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 341 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	19
3 rum och kök	23
4 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	64

Total tomtarea	2 205 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 421 m ²
Garagelokaler	750 m ²
Årets taxeringsvärde	188 936 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 968 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 216 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1742 tkr per år (322 kr/m²). Av detta är 264 tkr/år (49 kr/m²) är att betrakta som planerat underhåll och 1 479 tkr/år (273 kr/m²) är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013
Installation av individuell mätning av el	2018
Avloppsspolning	2022
Uppgradering till 4G i hissar	2022
Fasadhörn	2022
Byte av led-belysning	2023
Byte Ups	2023
Relining av stuprör	2023
Byte belysning	2024
Byte passersystem	2024
Markarbeten	2024
Installation av laddbox	2020 & 2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Avloppsspolning	67 531
Taggläsare	26 781



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Hagerwald	Ordförande	2026
Mattias Lindmark	Ledamot	2026
Tommy Magnusson	Ledamot	2026
Ingela Sjölund	Ledamot	2026
Daniel Jensen	Ledamot	2026
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bitte Karlsson	Suppleant	2026
Gustav Wenning	Suppleant	2026
Katarina Magnusson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2026
Claes Axelsson	Förtroendevald revisor	2026
Gustav Morin	Revisorssuppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Morin		2026
Lennart Gustafsson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt regelverk vad gäller redovisningen ifrån K2 till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna 2026-01-01 med 6%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 975 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.

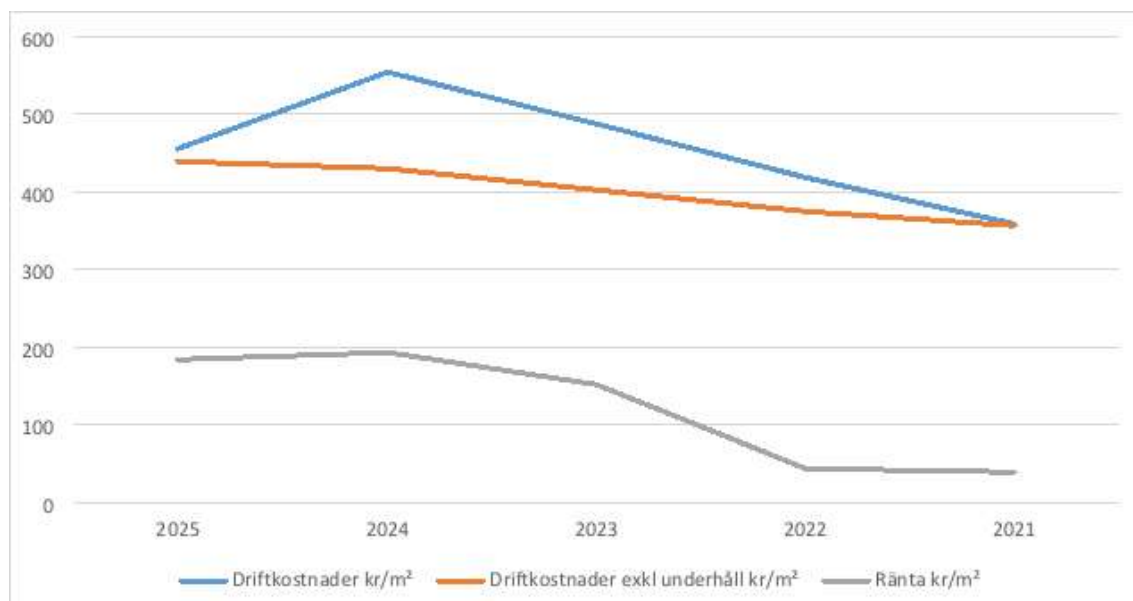
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 780	5 409	5 281	4 751	4 695
Rörelsens intäkter	5 841	5 463	5 557	4 862	4 750
Resultat efter finansiella poster*	-1 214	-1 088	-300	20	363
Årets resultat	-1 214	-1 088	-300	20	363
Resultat exkl avskrivningar	1 341	340	1 119	1 439	1 783
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 077	-1 401	-590	-166	252
Balansomslutning	150 387	152 851	154 773	155 548	156 819
Årets kassaflöde	-172	-564	651	322	1 286
Soliditet %*	76	76	75	75	75
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	12	20	19	23
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	141	194	200	186	160
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	86	88	88
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,1	1,1	1,2	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	975	907	885	786	774
Driftkostnader kr/kvm	454	552	553	477	407
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	439	430	459	426	405
Energikostnad kr/kvm*	241	209	219	226	217
Underhållsfond kr/kvm	1 720	1 692	1 744	1 524	1 278
Reservering till underhållsfond kr/kvm	43	282	315	296	282
Sparande kr/kvm*	233	177	301	316	330
Ränta kr/kvm	184	193	172	50	44
Skuldsättning kr/kvm*	5 647	5 909	6 832	6 933	7 200
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 429	6 726	6 832	6 933	7 200
Räntekänslighet %*	6,6	7,4	7,7	8,8	9,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust om 1 214 tkr, i detta ligger avskrivningar om 2 555 tkr vilket påverkar resultatet negativt. Bortser man ifrån avskrivningar och underhållskostnaden för 2025 så gör föreningen ett positivt resultat om 1 435 tkr. Dock lyckas man inte spara det underhållsplanen kräver vad gäller både planerat underhåll och komponentbyten. Totala snittkostnaden för detta är 1742 tkr/år. Föreningen kommer även framöver att arbeta aktivt utifrån sin underhållsplan och ha fortsatt fokus på att stärka det långsiktiga sparandet, i syfte att successivt nå önskad sparandenivå.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	10 442 204	-10 387 319	-1 087 523
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 087 523	1 087 523
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 312	94 312	
Årets resultat				-1 214 437
Vid årets slut	116 562 000	10 611 892	-11 644 530	-1 214 437

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 474 842
Årets resultat	-1 214 437
Årets fondreservering enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 312
Summa	-12 858 967

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 858 967**

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	5 779 720	5 408 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 540	53 672
Summa		5 841 260	5 462 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 798 539	-3 404 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 338	-463 147
Personalkostnader	Not 6	-134 326	-131 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 555 488	-1 427 432
Summa rörelsekostnader		-5 940 690	-5 426 593
Rörelseresultat		-99 430	36 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 248	59 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 136 254	-1 182 808
Summa finansiella poster		-1 115 006	-1 123 568
Resultat efter finansiella poster		-1 214 437	-1 087 523
Årets resultat		-1 214 437	-1 087 523



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	147 084 905	149 372 582
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	473 499	581 316
Summa materiella anläggningstillgångar		147 558 404	149 953 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		147 669 404	150 064 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 672	959
Övriga fordringar	Not 13	45 542	48 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 256	188 413
Summa kortfristiga fordringar		341 470	237 965
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 876 420	2 548 474
Summa kassa och bank		1 876 420	2 548 474
Summa omsättningstillgångar		2 717 890	2 786 439
Summa tillgångar		150 387 294	152 851 337



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll	10 611 892	10 442 204
Summa bundet eget kapital	127 173 892	127 004 204
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 644 530	-10 387 319
Årets resultat	-1 214 437	-1 087 523
Summa fritt eget kapital	-12 858 967	-11 474 842
Summa eget kapital	114 314 925	115 529 361
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 027 180
Summa långfristiga skulder	20 027 180	14 562 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 823 252
Leverantörsskulder		297 823
Skatteskulder		9 563
Övriga skulder	Not 18	218 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	696 421
Summa kortfristiga skulder	16 045 189	22 759 476
Summa eget kapital och skulder	150 387 294	152 851 337

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-94 097	36 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 550 155	1 427 432
	2 456 057	1 463 477
Erhållen ränta	21 248	59 240
Erlagd ränta	-1 196 053	-1 163 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 281 252	359 221
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-103 505	40 335
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	421 945	-274 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 599 692	124 605
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-159 994	0
Investeringar i inventarier	0	-110 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 994	-110 103
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 611 752	-578 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 611 752	-578 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-172 054	-564 250
Likvida medel vid årets början	2 548 474	3 112 724
Likvida medel vid årets slut	2 376 420	2 548 474
Kassa och Bank BR	2 376 420	2 548 474

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Föreningen har under 2025 gått över ifrån regelverket k2 till k3 vad gäller redovisningsprinciper.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	70
Stamledning vatten & avlopp	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	45
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	40
Hyresgästanpassningar	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 835 004	4 518 600
Hyror, garage	533 820	533 179
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-59 439	-57 498
Elavgifter	271 610	254 080
Kabel-tv-avgifter	176 342	146 520
Övriga ersättningar	22 397	14 101
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-16
Summa nettoomsättning	5 779 720	5 408 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	61 540	53 672
Summa övriga rörelseintäkter	61 540	53 672

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-94 312	-754 070
Reparationer	-216 436	-392 412
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 936	-150 300
Försäkringspremier	-109 946	-98 165
Kabel- och digital-TV	-177 963	-225 549
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 291	-19 615
Serviceavtal	-25 226	-31 686
Obligatoriska besiktningar	-75 459	-67 307
Bevakningskostnader	-3 246	0
Snö- och halkbekämpning	-9 485	-12 637
Statuskontroll	-8 298	0
Förbrukningsinventarier	-60 536	-23 883
Vatten	-226 523	-165 360
Fastighetsel	-518 195	-475 721
Uppvärmning	-742 016	-651 248
Sophantering och återvinning	-68 983	-70 858
Förvaltningsarvode drift	-273 387	-265 928
Summa driftskostnader	-2 798 539	-3 404 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-320 597	-369 594
Lokalkostnader	-5 000	-5 000
IT-kostnader	-14 975	-9 338
Arvode, yrkesrevisorer	-18 876	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-48 582	-28 518
Kreditupplysningar	-3 599	-4 623
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 816	-10 028
Kontorsmateriel	-6 738	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-106	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 108	-3 108
Bankkostnader	-3 683	-3 670
Övriga externa kostnader	-8 258	-10 645
Summa övriga externa kostnader	-452 338	-463 147

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-104 499	-100 201
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Sociala kostnader	-28 828	-30 575
Summa personalkostnader	-134 326	-131 775

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 447 671	-1 322 368
Avskrivning Installationer	-107 817	-105 064
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 555 488	-1 427 432

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 700	58 156
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	87
Övriga ränteintäkter	479	997
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 248	59 240

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 136 254	-1 193 597
Övriga finansiella kostnader	0	10 789
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 136 254	-1 182 808

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	164 698 989	164 698 989
Årets anskaffningar		
Byggnader	159 994	0
	159 994	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 858 983	164 698 989

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 326 407	-14 004 038
	-15 326 407	-14 004 038

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 447 671	-1 322 368
	-2 447 671	-1 322 368

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 774 078	-15 326 406
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	147 084 905	149 372 582
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	132 584 905	134 872 582
Mark	14 500 000	14 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	186 000 000	181 000 000
Lokaler	2 936 000	2 968 000

Totalt taxeringsvärde

	188 936 000	183 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 936 000</i>	<i>112 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 170 139	1 060 036
	1 170 139	1 060 036
Årets anskaffningar		
Installationer	0	110 103
	0	110 103
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 170 139	1 170 139
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-588 823	-483 759
	-588 823	-483 759
Årets avskrivningar		
Installationer	-107 816	-105 063
	-107 816	-105 063
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	473 499	581 316
Varav		
Installationer	473 499	581 316

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	111 000	111 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	111 000	111 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 542	48 593
Summa övriga fordringar	45 542	48 593

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 101	109 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 529	16 903
Förutbetald vattenavgift	19 370	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 481	57 279
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 669	2 935
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 256	188 413

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Medel som är bundna på fasträntekonto (tom 2026-03-11)	500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	500 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	538 015	2 017 315
Transaktionskonto	1 338 405	531 159
Summa kassa och bank	1 876 420	2 548 474

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 850 432	36 462 184
Lån som omsätts nästkommande räkenskapsår	-14 112 500	-21 320 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-710 752	-578 752
Långfristig skuld vid årets slut	20 027 180	14 562 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-06-01	7 625 000,00	0,00	450 000,00	7 175 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-09-30	7 387 500,00	0,00	0,00	7 387 500,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2027-03-01	12 649 684,00	0,00	1 128 752,00	11 520 932,00
SWEDBANK	2,66%	2028-09-25	8 800 000,00	0,00	33 000,00	8 767 000,00
Summa			36 462 184,00	0,00	1 611 752,00	34 850 432,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 14 112 500 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 027 180 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 710 752 kr/år varför även detta ska anses som en kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	156 458	0
Skuld för moms	1 096	-3 588
Skuld sociala avgifter och skatter	60 577	60 931
Summa övriga skulder	218 131	57 343

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	23 618	83 417
Upplupna driftskostnader	647	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 375
Upplupna elkostnader	52 674	52 833
Upplupna vattenavgifter	19 727	13 781
Upplupna värmekostnader	103 386	89 971
Upplupna kostnader för renhållning	5 151	5 080
Upplupna revisionsarvoden	17 625	16 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	2 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 842	283 847
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	696 421	562 026

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	51 503 000	51 503 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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