

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Källby Dal
Orgnr: 769623-6780

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Källby Dal 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Resultatet är lägre än föregående år, främst på grund av ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 274% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 374 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Åbrinken 25 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Åbrinksvägen 33, 37 och 41 i Lund.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	24
4 rum och kök	18
Gemensamhetslokal	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	58 (varav 20 elbilsplatser)

Total tomtarea 5 937 m²

Bostäder bostadsrätt 4 983 m²

Total bostadsarea 4 983 m²

Årets taxeringsvärde 183 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 173 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lund Åbrinken GA:1 för att tillgodose behovet av gator och gångvägar, trottoarer, belysning, gästparkering, grönytor, kall-, dag- och spillvattenledningar samt dagvattendiken. I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 24 st fastigheter och anläggningen förvaltas av Källby Samfällighetsförening. Föreningen svarar för 30,16 % av driftkostnaderna.

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 135 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 22 706 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 757 tkr (151 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 645 tkr (129 kr/m².) enligt rekommendationen i den 30 åriga underhållsplanen. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Anledningen till att den är lägre än snittkostnaden är för att det ingående värdet i underhållsfonden är högre än snittet tidigare år.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Alinder	Ordförande	2025
Sanja Grohmann	Sekreterare	2026
Lars Angel	Ledamot	2025
Jens Kronblad	Ledamot	2026
Anders Karlsson	Ledamot	2025
Mark Sjöström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Henrik Nilsson	Suppleant	2026
Vanja Gorgi	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Kerstin Gansmark	Förtroendevald revisor	2025
Lena Sandström	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Hagelin	2025
Kerstin Palmgren	2025
Parirokh Riazzi	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes senast 2024-08-01 med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 713 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 5 st.)

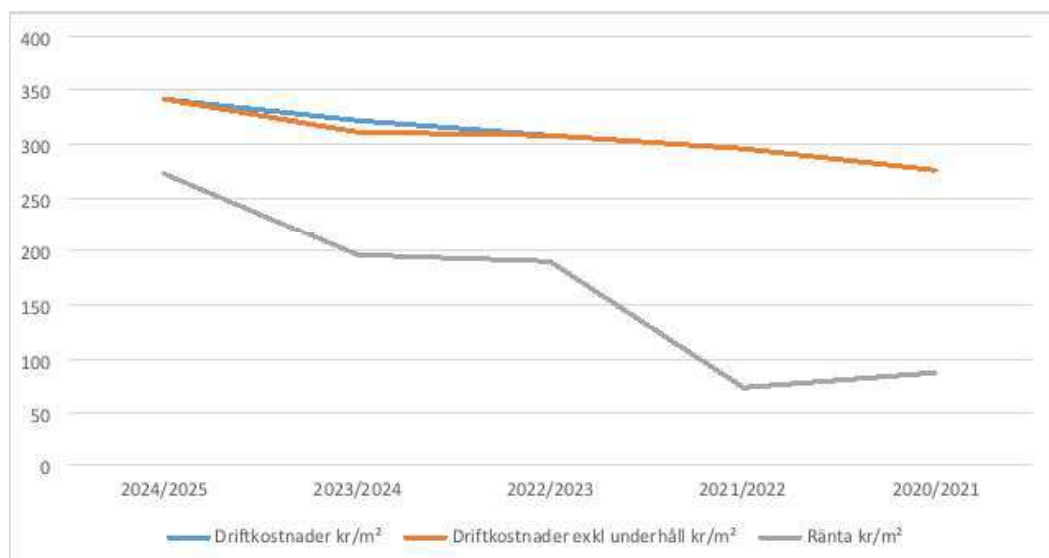


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 230	3 891	3 741	3 362	3 290
Rörelsens intäkter	4 268	3 928	3 978	3 396	3 283
Resultat efter finansiella poster*	-999	-720	-539	-469	-548
Årets resultat	-999	-720	-539	-469	-548
Resultat exkl avskrivningar	375	655	835	905	811
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-270	30	203	477	368
Balansomslutning	176 500	178 521	179 213	180 566	181 638
Årets kassaflöde	-609	928	-279	262	-882
Soliditet %*	74	74	74	74	74
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	8	244	6	7
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	138	274	244	202	194
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	87	91	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,6	0,2	0,8	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	725	696	623	611
Driftkostnader kr/kvm	342	322	308	296	276
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	342	311	308	296	276
Energikostnad kr/kvm*	187	171	177	170	159
Underhållsfond kr/kvm	802	672	558	431	345
Reservering till underhållsfond kr/kvm	129	125	127	86	89
Sparande kr/kvm*	71	142	168	182	163
Ränta kr/kvm	273	195	189	73	87
Skuldsättning kr/kvm*	8 933	9 160	9 185	9 331	9 461
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 933	9 160	9 185	9 331	9 461
Räntekänslighet %*	11,3	12,6	13,2	15,0	15,5

* 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 med 999 tkr. I detta har vi avskrivningar med 1 374 tkr. Bortser vi ifrån detta är föreningen positiva men klarar inte att sätta av dom medel man ska till underhållsfonden. Det saknas ca 270 tkr i avsättningen till underhållsfonden. Föreningen har en plan på hur balans ska skapas dels via kommande räntesänkningar och ökade årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 325 000	3 350 250	-6 936 945	-719 618
Disposition enl. årsstämmobeslut			-719 618	719 618
Reservering underhållsfond		645 000	-645 000	
Årets resultat				-999 378
Vid årets slut	136 325 000	3 995 250	-8 301 563	-999 378

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 656 563
Årets resultat	-999 378
Årets fondreservering enligt stadgarna	-645 000
Summa	-9 300 941

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 300 941**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 230 426	3 890 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 174	36 872
Summa rörelseintäkter		4 267 601	3 927 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 684 025	-1 605 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-734 242	-613 276
Personalkostnader	Not 6	-133 576	-126 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 374 153	-1 374 153
Summa rörelsekostnader		-3 925 997	-3 719 257
Rörelseresultat		341 604	208 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 825	44 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 360 807	-972 184
Summa finansiella poster		-1 340 982	-927 960
Resultat efter finansiella poster		-999 378	-719 618
Årets resultat		-999 378	-719 618



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	174 188 143	175 532 680
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	162 886	192 502
Summa materiella anläggningstillgångar		174 351 029	175 725 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		174 436 529	175 810 682
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		150	0
Övriga fordringar		1 670	1 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	287 755	306 841
Summa kortfristiga fordringar		289 575	308 485
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 792 745	2 401 472
Summa kassa och bank		1 792 745	2 401 472
Summa omsättningstillgångar		2 082 320	2 709 958
Summa tillgångar		176 518 849	178 520 640



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 325 000	136 325 000
Fond för yttre underhåll		3 995 250	3 350 250
Summa bundet eget kapital		140 320 250	139 675 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−8 301 563	−6 936 945
Årets resultat		−999 378	−719 618
Summa fritt eget kapital		−9 300 941	−7 656 563
Summa eget kapital		131 019 309	132 018 687
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	36 900 060	14 587 500
Summa långfristiga skulder		36 900 060	14 587 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 614 636	31 054 332
Leverantörsskulder		231 321	227 809
Övriga skulder		−4 781	−4 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	758 304	636 371
Summa kortfristiga skulder		8 599 481	31 914 453
Summa eget kapital och skulder		176 518 849	178 520 640



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	322 362	208 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 374 153	1 374 153
	1 696 515	1 582 496
Erhållen ränta	34 646	20 946
Erlagd ränta	-1 325 989	-972 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 173	630 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	23 331	269 473
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	89 906	155 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 409	1 055 441
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 127 136	-127 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 127 136	-127 136
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-608 727	928 305
Likvida medel vid årets början	2 401 472	1 473 167
Likvida medel vid årets slut	1 792 745	2 401 472
Kassa och Bank BR	1 792 745	2 401 472



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
Installation Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	3 554 797	3 283 632
Hyror, p-platser	261 000	259 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 900	-23 450
Vattenavgifter	63 650	0
Elavgifter	187 857	182 685
Kabel-tv-avgifter	135 797	146 560
Övriga lokalintäkter	24 901	26 250
Övriga ersättningar	21 328	16 009
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-8
Summa nettoomsättning	4 230 426	3 890 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	37 174	36 872
Summa övriga rörelseintäkter	37 174	36 872

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-54 375
Reparationer	-135 283	-143 039
Arrendeavgifter	-134 926	-130 995
Försäkringspremier	-96 386	-83 354
Kabel- och digital-TV	-161 644	-162 298
Återbäring från Riksbyggen	1 900	700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 092
Serviceavtal	-57 781	5 611
Obligatoriska besiktningar	-58 317	-47 205
Snö- och halkbekämpning	-13 700	-20 598
Förbrukningsinventarier	-16 864	-31 424
Vatten	-157 013	-80 577
Fastighetsel	-428 874	-430 863
Uppvärmning	-346 513	-341 504
Sophantering och återvinning	-66 729	-75 121
Förvaltningsarvode drift	-11 895	-7 195
Summa driftskostnader	-1 684 025	-1 605 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-562 003	-530 851
IT-kostnader	-21 288	-19 488
Arvode, yrkesrevisor	-16 875	-12 063
Övriga förvaltningskostnader	-7 654	-20 038
Kreditupplysningar	-791	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 523	-15 585
Representation	0	-2 690
Kontorsmateriel	0	-1 896
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 692	-955
Medlems- och föreningsavgifter	-1 197	-1 197
Bankkostnader	-6 864	-3 533
Övriga externa kostnader	-88 357	-4 055
Summa övriga externa kostnader	-734 242	-613 276

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-82 500	-77 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 830	-24 646
Övriga personalkostnader	0	-4 350
Sociala kostnader	-25 246	-19 902
Summa personalkostnader	-133 576	-126 498

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 360 461	-972 184
Övriga räntekostnader	-346	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 360 807	-972 184

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	160 000 000	160 000 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	185 000 000	185 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	185 000 000	185 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 467 320	-8 122 782
	-9 467 320	-8 122 782
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 344 538	-1 344 538
Årets avskrivning installationer	0	0
	-1 344 538	-1 344 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 811 858	-9 467 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 188 143	175 532 680
Varav		
Byggnader	149 188 143	150 532 680
Mark	25 000 000	25 000 000
Installationer	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Totalt taxeringsvärde	183 000 000	173 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>137 000 000</i>	<i>121 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 000 000</i>	<i>52 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	296 157	296 157
	296 157	296 157
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	296 157	296 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-103 655	-74 039
	-103 655	-74 039
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 616	-29 616
	-29 616	-29 616
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-133 270	-103 655
	-133 270	-103 655
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-133 270	-103 655
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 886	192 502
Varav		
Installationer	162 886	192 502

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	85 500	85 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 455	23 277
Förutbetalda försäkringspremier	50 921	45 465
Förutbetalda driftkostnader	0	17 637
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 092	140 501
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 941	26 941
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 346	50 773
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 755	306 841

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	44 514 696	45 641 832
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-7 087 500	-30 927 196
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-527 136	-127 136
Långfristig skuld vid årets slut	36 900 060	14 587 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-07-30	15 430 291,00	-15 423 774,00	6 517,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-07-30	15 549 041,00	-14 542 524,00	1 006 517,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-07-30	7 425 000,00	0,00	0,00	7 425 000,00
STADSHYPOTEK	3,18%	2027-06-30	0,00	10 000 000,00	9 600,00	9 990 400,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2028-06-30	0,00	10 000 000,00	9 600,00	9 990 400,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2029-06-30	0,00	4 542 524,00	9 951,00	4 532 573,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2029-06-30	0,00	5 423 774,00	9 951,00	5 413 823,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2025-07-30	7 237 500,00	0,00	75 000,00	7 162 500,00
Summa			45 641 832,00	0,00	1 127 136,00	44 514 696,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 7 087 500 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 36 900 060 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 127 136 kr som också ska betraktas som en kortfristig skuld. Ytterligare 400 000 kr är beslutat att punktamortera 2025-07-30 varför även det skall betraktas som en kortfristig skuld.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 345
Upplupna räntekostnader	152 313	117 495
Upplupna elkostnader	33 252	38 559
Upplupna vattenavgifter	96 340	37 005
Upplupna värmekostnader	14 529	12 738
Upplupna kostnader för renhållning	5 310	9 472
Upplupna styrelsearvoden	80 600	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-4 862	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 498	320 488
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	758 304	636 371

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	48 675 000	48 675 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisningsreglerna k3 från och med nästkommande räkenskapsår.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bokslutet godkändes i sin helhet 2025-10-22

Mats Alinder

Sanja Grohmann

Anders Karlsson

Lars Angel

Jens Kronblad

Mark Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kerstin Gansmark
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560409894

Dokument

År Källby Dal 2024-2025

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-10-22 13:37:44 CEST (+0200) av Pontus

Ingvarsson (PI)

Färdigställt 2025-10-24 14:41:01 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)

Riksbyggen

pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2025-10-24 14:41:01 CEST (+0200)

Mats Alinder (MA)

matsalinder1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Ingemar Alinder"

Signerade 2025-10-22 16:18:39 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)

anders_ake@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Karlsson"

Signerade 2025-10-22 21:45:33 CEST (+0200)

Jens Kronblad (JK)

jenskronblad@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Åke Ragnar Kronblad"

Signerade 2025-10-22 23:57:03 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560409894

Lars Angel (LA)
lars.angel@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANGEL"
Signerade 2025-10-22 14:08:29 CEST (+0200)

Sanja Grohmann (SG)
sanja.grohmann@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANJA GROHMANN"
Signerade 2025-10-23 14:51:00 CEST (+0200)

Mark Sjöström (MS)
mark.sjostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mark Nils Gustav Sjöström"
Signerade 2025-10-22 18:48:33 CEST (+0200)

Kerstin Gansmark (KG)
kerstingansmark@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN GANSMARK"
Signerade 2025-10-22 15:31:10 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Källby Dal

Org.nr 769623-6780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Källby Dal 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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Källby Dal 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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



egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-10-24 12:39:53 UTC+00:00

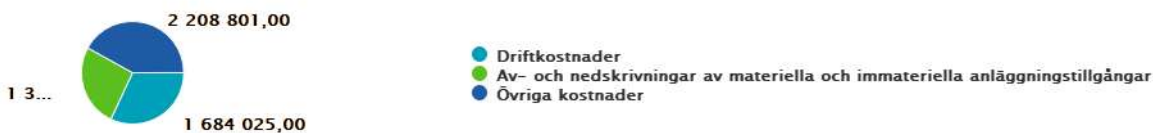
Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 370d1224-fd6e-4eea-9832-723d59729de4

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 684 025	1 605 329
Övriga externa kostnader	734 242	613 276
Personalkostnader	133 576	126 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 374 153	1 374 153
Finansiella poster	1 340 982	927 960
Summa kostnader	5 266 979	4 647 217



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	3 525	0
Utemiljö extra	8 370	7 195
Rabatt/återbäring från RB	-1 900	-700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 092
Serviceavtal	57 781	-5 611
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	6 625
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	33 580	0
Hissbesiktning	24 737	40 580
Snö- och halkbekämpning	13 700	20 598
Rep bostäder utg för köpta tj	30 959	9 140
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 801	12 495
Rep installationer utg för köpta tj	1 604	1 691
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	6 984
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 271
Rep install utg för köpta tj Ventilation	55 199	1 991
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 620	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1 398	1 571
Rep markytor utg för köpta tj	0	1 784
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	16 182	0
Övriga Reparationer	847	0
Försäkringsskador	17 675	104 113
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	54 375
Fastighetsel	428 874	430 863
Uppvärmning	346 513	341 504
Vatten	157 013	80 577
Avfallshantering	66 729	75 121
Fastighetsförsäkring	96 386	83 354
Arrendeavgifter	134 926	130 995
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	161 644	162 298
Förbrukningsinventarier	0	6 953
Förbrukningsmaterial	16 864	24 471
Summa driftkostnader	1 684 025	1 605 329



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	4 983 kr/kvm	4 983 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arrendeavgifter	27	26
Avfallshantering	13	15
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	33
Fastighetsel	86	86
Fastighetsförsäkring	19	17
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	3	5
Försäkringsskador	4	21
Hissbesiktning	5	8
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	6	2
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	12	-1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	11
Uppvärmning	70	69
Utemiljö extra	2	1
Vatten	32	16
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	337,95	322,16

RB BRF Källby Dal

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Källby Dal 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

