

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Klockrosen
Org nr: 769631-6301





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klockrosen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-25. Föreningen förvärvade Fastighetsbolaget Fjällros AB 2016-12-09. Fastighetsbolaget Fjällros AB var ägare av fastigheterna Lillros 1, Klockros 1 och Fjällros 1. Fastigheterna överfördes från fastighetsbolaget till föreningen via transportköp. Fastighetsbolaget Fjällros AB hade tecknat ett entreprenadkontrakt med SHH Bostadsproduktion AB 2016-08-11 för uppförandet av föreningens hus med 30 radhus och 60 parkeringsplatser. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning och slutbesked erhöles 2017-11-28. Föreningens aktier i fastighetsbolaget Fjällros AB såldes i enlighet med aktieöverlåtelseavtal daterat 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat, -331 205 kr, är sämre än föregående års resultat som var -30 483 kr. Under 2025 är intäkterna högre än för 2024, pga av avgiftshöjningen som styrelsen beslutade om för 2025. Driftkostnader och räntekostnader har dock också ökat under 2025 jämfört med 2024.

Föreningen har amorterat 500 000 kr på sin totala skuld under året.

Årets resultat är ca 133 tkr sämre än budget före avsättning till underhållsfond främst pga högre kostnader för underhåll och reparationer än budgeterat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras i december 2026, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 815 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lillros 1, Klockros 1 och Fjällros 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 30 radhus. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Bjälloxegatan 1-42 och Gråbondegatan 33-47 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.



Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
4 R o K	30

Dessutom tillkommer	Antal
P-platser	60

Total tomtarea 6 312 m²

Bostäder bostadsrätt 3 300 m²

Total bostadsarea 3 300 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Brf Klockrosen hade under 2020 två på varandra följande föreningsstämmor där man beslutade sig för att bli en Riksbyggenförening. För att bli en Riksbyggenförening krävs bl a att föreningen byter sina stadgar till Riksbyggens normalstadgar. Genom inköp av andelar i Riksbyggen Ekonomisk förening blir man även medlem i Riksbyggens intresseförening. Stadagebytet har ägt rum under 2021, så sedan 2021-03-02 heter föreningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Klockrosen och blev vid inbetalningen av andelarna även medlem i Riksbyggen Intresseförening Norra Skåne.

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 25 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

2020 köpte föreningen en underhållsplan som togs fram av Riksbyggen. En underhållsplan är av värde för föreningen på sikt då den används för att kunna planera husens kommande underhållsbehov tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 161 tkr (352 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Fläktbyte	38 953
Konsultarvode till Riksbyggen för tjänster 2024	4 939

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teocharis Ekoutsidis	Ordförande	2027
Mohamad Fakhro	Sekreterare	2026
Jonas Fänge	Ledamot	2027
Elisabeth Jönsson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fabiana Fritz Berg	Suppleant	2026
Johanna Malmlöf	Suppleant	2026
Madeleine Börjeson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026

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. Föreningen har beslutat att gå över från K2 till K3 under nästa räkenskapsår, dvs fr o m 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Efter att ha antagit budgeten för 2025 beslutade styrelsen höja årsavgiften med 3 % fr o m 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 644 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade (så även föregående år).

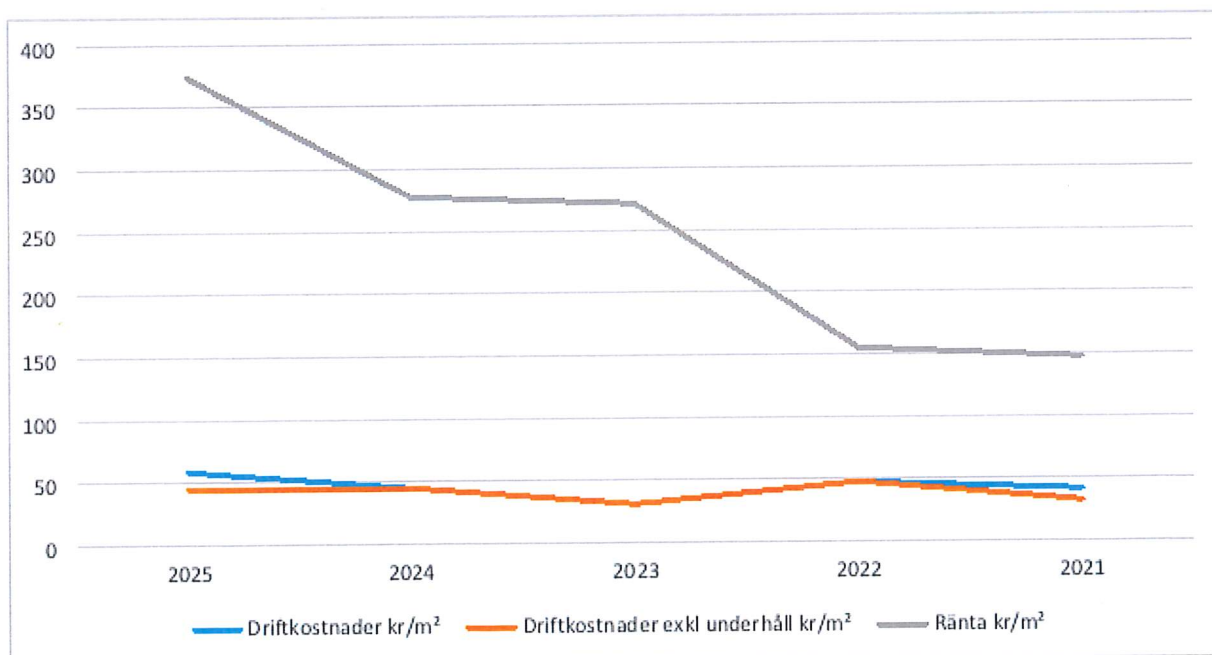


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 129	2 066	1 916	1 632	1 581
Rörelsens intäkter	2 130	2 067	1 916	1 632	1 582
Resultat efter finansiella poster*	-331	-30	-78	2	7
Årets resultat	-331	-30	-78	2	7
Resultat exkl avskrivningar	484	784	737	817	822
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-677	-232	-279	-211	755
Balansomslutning	100 201	100 930	101 576	102 714	103 321
Årets kassaflöde	82	164	-332	275	60
Soliditet %*	62	61	61	61	60
Likviditet %	20	5	2	4	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	100	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	644	625	579	491	476
Driftkostnader kr/kvm	57	44	30	47	41
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	44	43	30	47	31
Energikostnad kr/kvm*	0	-	0	-	0
Underhållsfond kr/kvm	1 303	965	657	350	38
Reservering till underhållsfond kr/kvm	352	308	308	312	20
Sparande kr/kvm*	160	238	223	248	259
Ränta kr/kvm	373	278	271	154	147
Skuldsättning kr/kvm*	11 580	11 732	4 505	5 879	5 870
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 580	11 732	4 505	5 879	5 870
Räntekänslighet %*	18,0	18,8	7,8	12,0	12,3

* 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: Orsaken till förlusten är att föreningen har större kostnader än intäkter och att föreningen inte tar höjd för ett tillräckligt högt sparande i jämförelse med avsättning till underhållsfonden. Under 2026 kommer styrelsen i sitt kommande budgetarbete för 2027 verka för att anpassa sina intäkter och kostnader så att de klarar att spara på den nivå som underhållsplanen har som krav att föreningen sparar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 150 000	0	0	3 183 221	-4 268 530	-30 483
Disposition enl. årsstämmobeslut					-30 483	30 483
Reservering underhållsfond				1 161 000	-1 161 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-43 892	43 892	
Årets resultat						-331 205
Vid årets slut	63 150 000	0	0	4 300 329	-5 416 121	-331 205

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 299 013
Årets resultat	-331 205
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 161 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 892
Summa	-5 747 326

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 747 326**

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	2 129 261	2 066 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311	480
Summa rörelseintäkter		2 129 572	2 066 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-189 253	-146 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 197	-171 503
Personalkostnader	Not 6	-48 720	-48 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-814 864	-814 864
Summa rörelsekostnader		-1 237 033	-1 181 220
Rörelseresultat		892 538	885 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 776	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 231 519	-915 880
Summa finansiella poster		-1 223 743	-915 837
Resultat efter finansiella poster		-331 205	-30 483
Årets resultat		-331 205	-30 483



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 324 425	100 139 289
Summa materiella anläggningstillgångar		99 324 425	100 139 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		99 369 425	100 184 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	30	1 027
Övriga fordringar	Not 13	1 158	448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 687	60 700
Summa kortfristiga fordringar		65 875	62 175
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	765 281	683 544
Summa kassa och bank		765 281	683 544
Summa omsättningstillgångar		831 156	745 719
Summa tillgångar		100 200 582	100 930 008



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 150 000	63 150 000
Fond för yttre underhåll		4 300 329	3 183 221
Summa bundet eget kapital		67 450 329	66 333 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 416 121	-4 268 530
Årets resultat		-331 205	-30 483
Summa fritt eget kapital		-5 747 326	-4 299 013
Summa eget kapital		61 703 004	62 034 208
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 290 000	24 125 000
Summa långfristiga skulder		34 290 000	24 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 925 000	14 590 000
Leverantörsskulder	Not 17	20 156	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	262 422	180 800
Summa kortfristiga skulder		4 207 578	14 770 800
Summa eget kapital och skulder		100 200 582	100 930 008



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	892 538	885 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	814 864	814 864
	1 707 402	1 700 218
Erhållen ränta	7 776	43
Erlagd ränta	-1 171 865	-966 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	543 313	734 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 700	-5 524
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	42 124	-24 414 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581 737	-23 686 414
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-550 000
Upptagna lån	0	24 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	23 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	81 737	163 586
Likvida medel vid årets början	683 544	519 959
Likvida medel vid årets slut	765 281	683 544
Kassa och Bank BR	765 281	683 544



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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 125 440	2 063 520
Övriga ersättningar	3 822	2 579
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	2 129 261	2 066 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	311	480
Summa övriga rörelseintäkter	311	480

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-43 892	-2 579
Reparationer	-25 366	-49 393
Försäkringspremier	-60 700	-54 196
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Obligatoriska besiktningar	0	-4 238
Statuskontroll	-17 545	-16 811
Förbrukningsinventarier	-43 190	-19 014
Vatten	940	0
Summa driftskostnader	-189 253	-146 031



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-136 198	-130 536
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-29 625
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 721	-3 485
Kreditupplysningar	-750	-10
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 773	-2 579
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-997	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 950	0
Bankkostnader	-2 000	-2 518
Övriga externa kostnader	-3 125	-2 750
Summa övriga externa kostnader	-184 197	-171 503

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-32 958	-37 150
Sammanträdesarvoden	-4 114	0
Sociala kostnader	-11 648	-11 672
Summa personalkostnader	-48 720	-48 822

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-814 864	-814 864
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-814 864	-814 864

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 769	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	32
Övriga ränteintäkter	7	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 776	43



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 231 519	-915 880
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 231 519	-915 880

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 783 627	97 783 627
Mark	8 059 707	8 059 707
	105 843 334	105 843 334
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 843 334	105 843 334

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 704 045	-4 889 181
	-5 704 045	-4 889 181
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-814 864	-814 864
	-814 864	-814 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 518 909	-5 704 045
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 324 425	100 139 289
Varav		
Byggnader	91 264 718	92 079 582
Mark	8 059 707	8 059 707

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	45 000	45 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	45 000	45 000



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	30
Kundfordringar	0	997
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	1 027

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	455	448
Andra kortfristiga fordringar	703	0
Summa övriga fordringar	1 158	448

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 687	60 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 687	60 700

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	400 000
Transaktionskonto	765 281	283 544
Summa kassa och bank	765 281	683 544

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 215 000	38 715 000
Lån för omförhandling inom ett år efter balansdagen	-3 925 000	-14 590 000
Nästa års amortering	-225 000	
Långfristig skuld vid årets slut	34 065 000	24 125 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,84%	2029-12-01	0,00	10 315 000,00	0,00	10 315 000,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2030-09-30	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2028-12-01	8 125 000,00	0,00	75 000,00	8 050 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2027-12-01	12 000 000,00	0,00	75 000,00	11 925 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-06-01	14 590 000,00	-14 315 000,00	275 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2026-12-01	4 000 000,00	0,00	75 000,00	3 925 000,00
Summa			38 715 000,00	0	500 000,00	38 215 000,00

*Senast kända räntesatser



Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Svenska Handelsbanken lån om 3 925 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 156	0
Summa leverantörsskulder	20 156	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	81 886	22 232
Upplupna revisionsarvoden	15 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 312	137 568
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 422	180 800

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

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

Teocharis Ekoutsidis

Mohamad Fakhro

Elisabeth Jönsson

Jonas Fänge

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

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor





Verification

Document ID 09222115557579807321

Document

Årsredovisning 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-06-02 11:22:56 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)

Finalised on 2026-06-03 16:24:44 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)

Riksbyggen

maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Teocharis Ekoutsidis (TE)

Identified by Swedish BankID as "TEOCHARIS EKOUTSIDIS"

harris_ekoutsidis@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TEOCHARIS EKOUTSIDIS"

Signed 2026-06-02 11:30:31 CEST (+0200)

Jonas Fänge (JF)

Identified by Swedish BankID as "JONAS FÄNGE"

jonas.fange@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS FÄNGE"

Signed 2026-06-02 20:47:59 CEST (+0200)

Mohamad Fakhro (MF)

Identified by Swedish BankID as "MOHAMAD FAKHRO"

m.f.fakhro@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MOHAMAD FAKHRO"

Signed 2026-06-03 10:54:54 CEST (+0200)

Elisabeth Jönsson (EJ)

Identified by Swedish BankID as "ELISABETH JÖNSSON"

elisabeth.jonsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ELISABETH JÖNSSON"

Signed 2026-06-02 12:00:08 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579807321

Ben Mahajerzadeh- Heidari (BMH)

Identified by Swedish BankID as "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-06-03 16:24:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Klockrosen

Org.nr 769631-6301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. 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 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 Klockrosen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i 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 tryggsamt 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Tillhandahållandet av handlingar för den årsstämman som hölls under 2025 har inte skett senast två veckor före årsstämman enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 23§.

Påskriven enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557579816573

Document

Revisionsberättelse Brf Klockrosen

Main document

4 pages

Initiated on 2026-06-02 11:26:02 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)

Finalised on 2026-06-03 16:24:09 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)

Riksbyggen

maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)

Identified by Swedish BankID as "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signed 2026-06-03 16:24:09 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



