

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Överdäcket
Org nr: 716418-6251





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket 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 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 42%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 020 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 4 851 tkr. Avtalet gäller från 2020-09-03 till 2030-09-02.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	21
Garage Varav 3 st MC platser	110

Total tomtarea	7 635 m ²
Bostadsrätt	17 626 m ²
Lokal hyresrätt	1 234 m ²
Lokal bostadsrätt	71 m ²
Total lokalarea	1 305 m ²
Total area med bostadsrätt	17 697 m ²

Årets taxeringsvärde	938 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	920 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Löptid	Yta m ²
Tandläkare Clas Andersson	2027-09-30	96,5
Ft Drift AB	2026-09-30	28,0
Ft Drift AB	2026-12-31	51,5
Hairstars i Stockholm AB	2026-01-31	89,0
House Of Ale AB	2027-04-30	237,0
House Of Ale AB	2027-04-30	67,0
Kaja Bar och Restaurang AB	2026-11-30	46,5
Heniva Vård AB	2029-01-31	30,0
Siquir Deodato	2026-08-30	11,0
Sollentuna Byggteknik AB	2026-10-31	16,0
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	2026-03-31	36,6
Södermalms Stadsdelsförv	2026-09-30	388,0
Tove Alsterdal Publishing AB	2026-09-30	15,0
Vison´S Butik AB	2028-09-30	38,5
Vison´S Butik AB	2028-09-30	47,5
Ö.s Måleri AB	2026-04-30	21,0

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,75 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
HSB	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Lerici Städ AB	Städning och skötsel
Fyrfasen AB	El
Ellevio AB	Elnät
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Stad	Hushållssopor
PreZero	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning
Halebop Telia	Kollektivt bredband inkl grundutbud TV via fiber

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

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 725 tkr och planerat underhåll för 1 148 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr.



Tidigare utfört underhåll	År
Markyta förskola	2021
Ny tvättmaskin och målning	2021
Huskropp utvändigt, lagning fasad	2021
Renovering blomlådor och parksoffor	2021
Byte av torktumlare	2022
Byte av cirkulationspump	2022
Byte av fläktar och filter	2022
Underhåll tak	2022
Tvätta och laga fasad	2022
Byte av fläktar	2023
Fasad	2023
Byte av tvättmaskin	2023
Byte expansionskärl, värmepump	2023
Byte Sandlådor	2023
Altan golv	2024
Avveckling sopnedkast	2024
Stamspolning	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Div. arbete soprum	32 339
Ventilation	201 435
Byte armaturer	167 647
Värmeåtervinning	250 582
Installation fettavskiljare förskolan	127 422
Brytskydd dörrar	337 241
Målning takplåtar	30 877



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Humble	Ordförande	2026
Maria Bartholdson	Ledamot	2027
Lars-Gerhard Fernandez	Ledamot	2026
Stefan Karmedal	Ledamot	2026
Daniel Edström	Ledamot	2027
Elisa Mata Martin	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Gyllenberg	Suppleant	2026
Inger Andersson	Suppleant	2026
Malin Kärn	Suppleant	2026
Rosendo Zabala Vargas	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2026
Lars-Ola Persson	Förtroendevald revisor	2026
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Dahlback	Sammanställande	2026
Lars Sandgren		2026
Åsa Janlöv		2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 318 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år, exkluderade obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan redovisas väsentliga händelser under året.

Bostadsrätter och lokaler

- Under året har 16 **överlåtelse** av bostadsrättslägenheter genomförts varav 9 via köp, 4 via arv och 3 via gåva.
- En ny **andrahandsuthyrning** har inkommit och en har avslutats.
- Ett **lokalavtal** sades upp till omförhandling, ett avtal överläts.

Trivsel och miljö

- Ansvarig för trivselsfrågor arrangerade en gemensam rundvandring men fick ställa in då intresset inte fanns. Däremot har intresse funnits för enskilda **visningar** där 6 har utförts under året.
- **Åtgärder på gårdarna (fem) och passagerna (två):**
 - Förstörd **växtlighet** av snön/snöskottning åtgärdades.
 - **Gummanpassagen** har rustats upp och staty **Torggumman** blev äntligen sanerad från vandalism.
 - **Julgranar med belysning** sattes upp på våra gårdar inför december.
- Både gästlägenheten och föreningslokalen städas via städfirman en gång i månaden och storstädning sker en gång per halvår. Detta sker utöver vad vi medlemmar gör vid hyra av respektive.
- Rensning av både cykelrum och barnvagnsrum har utförts och ett nytt cykelrum på Sankt Paulsg 7A (gamla soprummet) har införts.

Ekonomi

- Styrelsen har beslutat att
 - lägga om **lån** se vidare *not 17*
 - **amortera** av lån, se vidare *not 17*
- **Budget för 2026** har utarbetats och beslutats. Och i o m detta beslutades om en 5% höjning av medlemsavgiften fr o m januari 2026-01 p g a ökade taxebundna kostnader utöver höjda räntekostnader.
- En **dom** kom 2025 via Högsta förvaltningsdomstolen som slog fast att nyckeln för att dra av ingående moms kan vara omsättningsbaserad istället för baserad på yta. Föreningen har med Riksbyggens hjälp skickat omprövningsbeslut för 2019-2024 för att få tillbaka överskjutande inbetald moms. Föreningen får tillbaka ca 639 tkr.

Information

- I november höll styrelsen den årliga **glöggen** med **informationsmöte** för medlemmar - arrangemanget skedde i föreningslokalen.
- **Informationsbladet Arket** har publicerats i 4 nummer på webbsidan och vid infotavlorna i entréerna.
- **Webbsidan www.overdacket.se** har uppdaterats utifrån behov utöver nyhetspublicering. I samband med nyhetspublicering har viss information även anslagits i entréerna.
- **Facebookgruppen**, är fortsatt en interaktiv plattform för medlemmar i föreningen.

Förvaltning

Utöver årets utförda underhåll under rubrik *Teknisk status* vill styrelsen belysa följande punkter:

- **Årliga besiktningar och rapporter** som utförts/lämnats:
 - besiktning av fem **lekplatser**
 - besiktning av sju **hissar**
 - besiktning av **plåt- och tegeltaken** med åtgärder utförda där så behövts
 - inskickad **köldmediarapport** gällande värmepumpen i Undercentralen på Sankt Paulsg. 7A.
 - **Brandskyddstillsyn**, en rapport per fastighet samt genomgång av dokumentation.
- Tecknat **fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg** (tillägget gäller samtliga medlemmar) med försäkringsbolaget Trygg Hansa genom Säkra.
- Under 2025 startades 5 **lägenhetsrenoveringar/ombyggnationer efter godkännande**.
- **Avslutat upphandling och infört nya avtal** utöver inkörning av de nya entreprenörerna gällande
 - trapphusstädning och entrémattor
 - gårdsskötsel
- Genomgång av fastigheten för **uppdatering av föreningens Underhållsplan**.
- Ytterligare åtgärder gällande **värmeåtervinningssystemet** och byte av **avstängningsventiler** i undercentralen och källargång.
- **Trapphusbelysning**: utbyte av gamla ledplafonder Högbergsg. 42 A B, Repslagarg. 16 och Skaraborgsg. 7
- **Ytterbelysning**: Byte plafond under balkong vid Repslagarg 10B



- **Frånluftsfläktarna:** Rengöring värmebatterier
- **Avloppsrör Sankt Paulsg.** 9 åtgärdat fellutning
- **Brytskydd:** Förstärkt samtliga källargångsdörrar och även gårdsportarna mot Skaraborgsg.
- **Tvättstugor:** Renovering och utbyte av maskiner
- **För lokalhyresgästers utrymmen har följande skett:**
 - Ny ventilationsfläkt - Bar Kajan

Styrning

- **Flytt av samtlig styrelsedokumentation** från nuvarande webbplattform ibinder.com till Boardeasers plattform Styrelserummet i stället för Riksbyggens avslutades. **Flytt av förvaltningsdokumentation** påbörjades.
- Styrelsen har arrangerat **gemensam middag** under december riktad mot styrelsen, valberedning och internrevisor i syfte att kunna träffas och skapa kontakt inför kommande arbete.
- **Kontakt och möte mellan Saturnus 21s styrelse och vår**, i o m gemensamt intresse och ägande i garagesamfälligheten Söderdäcket, har genomförts. Detta år höll Saturnus 21 i inbjudan.
- **Föreningens representation i garagesamfälligheten Söderdäcket** har beslutats för mandatperiod 2025-2026 och vår ordförande närvarade vid dennes stämma 2025.

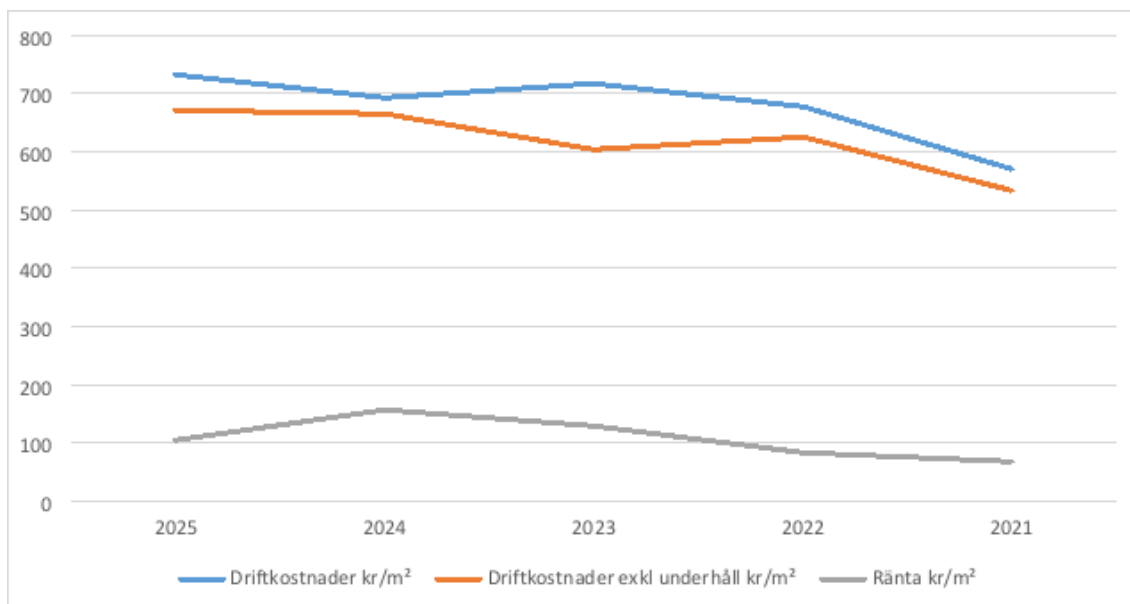
I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 880	18 669	17 880	17 615	17 390
Resultat efter finansiella poster	1 289	34	-314	829	2 372
Soliditet %	53	53	52	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	70	75	74	75	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	833	833	796	796	796
Driftkostnader kr/kvm	733	692	715	677	569
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	672	664	604	625	531
Energikostnad kr/kvm	199	196	177	191	142
Sparande kr/kvm	273	174	239	240	307
Ränta kr/kvm	105	155	127	82	66
Skuldsättning kr/kvm	5 563	5 745	5 991	6 255	6 478
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 951	6 146	6 409	6 691	6 930
Räntekänslighet %	7,1	7,4	8,0	8,4	8,7



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	9 579 126	31 713 486	33 798
Disposition enl. årsstämmobeslut				33 798	-33 798
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 147 543	1 147 543	
Årets resultat					1 288 725
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	9 781 583	31 544 827	1 288 725

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	31 747 284
Årets resultat	1 288 725
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 147 543
Summa	32 833 552

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **32 833 552**

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	18 879 544	18 669 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 086 416	1 056 052
Summa rörelseintäkter		20 965 960	19 725 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 868 197	-13 109 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-810 884	-859 635
Personalkostnader	Not 6	-438 892	-416 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 774
Summa rörelsekostnader		-17 849 747	-17 117 281
Rörelseresultat		3 116 213	2 608 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	154 504	358 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 981 992	-2 932 984
Summa finansiella poster		-1 827 488	-2 574 384
Resultat efter finansiella poster		1 288 725	33 798
Årets resultat		1 288 725	33 798



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	225 329 913	228 061 688
Summa materiella anläggningstillgångar		225 329 913	228 061 688
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	271 500	271 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		271 500	271 500
Summa anläggningstillgångar		225 601 413	228 333 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		163 304	61
Övriga fordringar	Not 12	1 153 111	472 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 505 822	1 641 305
Summa kortfristiga fordringar		2 822 237	2 114 129
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	14 921 908	3 221 199
Summa kassa och bank		14 921 908	3 221 199
Summa omsättningstillgångar		17 744 145	11 835 328
Summa tillgångar		243 345 558	240 168 515



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 008 501	87 008 501	
Fond för yttre underhåll	9 781 583	9 579 126	
Summa bundet eget kapital	96 790 084	96 587 627	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	31 544 827	31 713 486	
Årets resultat	1 288 725	33 798	
Summa fritt eget kapital	32 833 552	31 747 284	
Summa eget kapital	129 623 636	128 334 911	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	71 318 250	19 000 000
Summa långfristiga skulder		71 318 250	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 990 079	89 766 579
Leverantörsskulder		2 166 366	686 826
Övriga skulder		3 225 724	110 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 021 504	2 269 680
Summa kortfristiga skulder		42 403 672	92 833 604
Summa eget kapital och skulder		243 345 558	240 168 515



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 116 213	2 608 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 731 774	2 731 774
	5 847 987	5 339 957
Erhållen ränta	154 504	358 600
Erlagd ränta	-1 866 345	-3 060 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 136 146	2 638 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-708 108	-270 551
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 230 921	-377 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 658 960	1 990 273
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 458 250	-4 648 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 458 250	-4 648 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 200 710	-2 658 227
Likvida medel vid årets början	9 721 199	12 379 425
Likvida medel vid årets slut	14 921 908	9 721 199



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 år

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	14 634 852	13 486 200
Årsavgifter, lokaler	59 076	54 455
Hyror, lokaler	3 540 172	3 431 913
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-4 614
Rabatter	0	-2 500
Bränsleavgifter, bostäder	53 808	1 194 325
Debiterad fastighetsskatt	417 600	417 600
Övriga lokalintäkter	28 500	8 100
Övriga ersättningar	145 536	83 932
Summa nettoomsättning	18 879 544	18 669 411

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 086 416	1 056 052
Summa övriga rörelseintäkter	2 086 416	1 056 052

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 147 543	-532 453
Reparationer	-724 889	-746 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-746 384	-782 080
Tomträttsavgäld	-4 851 000	-4 584 750
Försäkringspremier	-288 137	-287 010
Kabel- och digital-TV	-296 699	-192 742
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 714	-16 748
Serviceavtal	-1 890	-281
Obligatoriska besiktningar	-93 103	-283 331
Snö- och halkbekämpning	-102 701	-133 431
Statuskontroll	-6 485	-2 990
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 057
Förbrukningsinventarier	-2 137	-5 020
Vatten	-899 903	-789 340
Fastighetsel	-1 040 353	-1 051 943
Uppvärmning	-1 835 130	-1 863 471
Sophantering och återvinning	-507 962	-617 122
Förvaltningsarvode drift	-1 298 167	-1 215 083
Summa driftskostnader	-13 868 197	-13 109 450



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-559 505	-538 215
IT-kostnader	-28 825	-20 436
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-27 039
Övriga försäljningskostnader	0	-3 600
Övriga förvaltningskostnader	-61 143	-56 065
Kreditupplysningar	-8 308	-9 520
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 145	-49 851
Representation	-9 240	-10 301
Kontorsmateriel	-29 567	-43 666
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Konsultarvoden	-27 597	-36 842
Bankkostnader	-6 853	-7 291
Övriga externa kostnader	0	-46 094
Summa övriga externa kostnader	-810 884	-859 635

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-323 400	-315 128
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 353	-9 455
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-86 139	-91 339
Summa personalkostnader	-438 892	-416 422

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	108 541	348 078
Ränteintäkter från likviditetsplacering	39 990	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	136	368
Övriga ränteintäkter	5 837	10 154
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	154 504	358 600



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 978 723	-2 930 575
Övriga räntekostnader	-3 269	-2 409
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 981 992	-2 932 984

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	327 812 941
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	328 614 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-99 751 253	-97 019 478
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	-100 553 003	-97 821 228

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
	-2 731 775	-2 731 775

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-103 284 778	-100 553 003
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	225 329 913	228 061 688
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	225 329 913	228 061 688
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	901 000 000	877 000 000
Lokaler	37 400 000	43 000 000

Totalt taxeringsvärde

	938 400 000	920 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>414 400 000</i>	<i>353 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>524 000 000</i>	<i>567 000 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	271 500	271 500
Summa andra långfristiga fordringar	271 500	271 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	323 388	287 692
Skattekonto	829 723	185 071
Summa övriga fordringar	1 153 111	472 763

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 407	61 917
Förutbetalda driftkostnader	7 154	11 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 830	21 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 336	54 072
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 022	1 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 323	278 078
Förutbetald tomträttsavgäld	1 212 750	1 212 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 505 822	1 641 305

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 777 567	1 263 959
Transaktionskonto	8 144 341	1 957 240
Summa kassa och bank	14 921 908	3 221 199



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	105 308 329	108 766 579
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 990 079	-89 766 579
Långfristig skuld vid årets slut	71 318 250	19 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,41%	2026-01-28	14 990 079	-14 990 079	0	0
SEB	2,41%	2026-02-28	29 776 500	-29 318 250	458 250	0
STADSHYPOTEK	2,41%	2026-04-28	0	14 990 079	0	14 990 079
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-07-30	19 000 000	0	0	19 000 000
SEB	2,64%	2028-04-28	15 000 000	0	0	15 000 000
STADSHYPOTEK	2,90%	2029-12-01	0	29 318 250	0	29 318 250
STADSHYPOTEK	3,14%	2030-12-30	30 000 000	0	3 000 000	27 000 000
Summa			108 766 579	0	3 458 250	105 308 329

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 971
Upplupna räntekostnader	161 843	46 196
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 230	0
Upplupna elkostnader	103 873	102 626
Upplupna vattenavgifter	75 692	66 341
Upplupna värmekostnader	249 314	251 318
Upplupna kostnader för renhållning	88 240	84 934
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	35 478
Upplupna revisionsarvoden	27 250	27 000
Upplupna styrelsearvoden	0	9 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 648	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	50 520
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 249 414	1 592 841
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 021 504	2 269 680

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000
varav i Lantmäteriets ägararkiv	-43 888 000	-43 888 000
Summa ställda fastighetsinteckningar	189 864 000	189 864 000



Not 18 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 den 2026-03-23

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signatur,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Humble,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Bartholdson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars-Gerhard Fernandez,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Karmedal,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Edström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisa Mata Martin,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur,

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Extern revisor

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577736253

Dokument

231032 ÅR 2025

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2026-05-11 10:43:28 CEST (+0200) av Viktor

Waldén (VW)

Färdigställt 2026-05-13 10:28:08 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Daniel Humble (DH)

tillminmail@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS OLOF DANIEL HUMBLE"

Signerade 2026-05-11 13:47:05 CEST (+0200)

Maria Bartholdson (MB)

bartholdson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna

Maria Bartholdson"

Signerade 2026-05-11 12:37:33 CEST (+0200)

Lars-Gerhard Fernandez (LF)

lars.fernandez@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS-GERHARD FERNANDEZ"

Signerade 2026-05-11 11:02:55 CEST (+0200)

Stefan Karmedal (SK)

stefankarmedahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Stefan Ulf Karmedal"

Signerade 2026-05-11 18:33:03 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577736253

Daniel Edström (DE)
daneds72@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL EDSTRÖM"
Signerade 2026-05-11 10:45:09 CEST (+0200)

Elisa Mata Martin (EMM)
elisa.matamartin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISA MATA MARTIN"
Signerade 2026-05-11 11:25:05 CEST (+0200)

Lars-Ola Persson (LP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Ola Persson"
Signerade 2026-05-11 21:45:52 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-05-13 10:28:08 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Överdäcket för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577739066

Dokument

Rev.ber. RB Brf Överdäcket
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-12 13:40:25 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2026-05-13 10:29:13 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Ola Persson (LP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Ola Persson"
Signerade 2026-05-12 15:34:43 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-13 10:29:13 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>



RB BRF Överdäcket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Överdäcket 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

