Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 16
Org.nr. 716402-0831

2025-01-01 – 2025-12-31

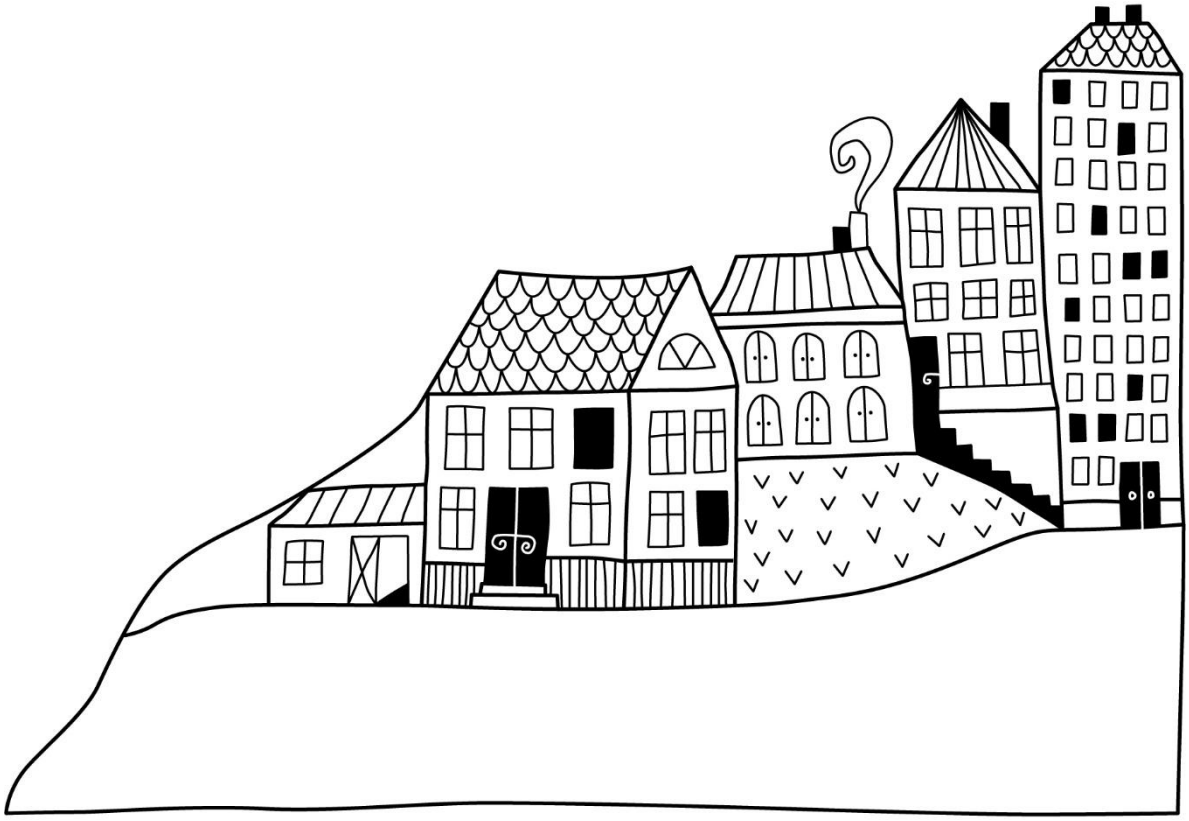
Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 16 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 16 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 har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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 1987-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-05.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. ökade årsavgifter och lägre reparationskostnader samt något lägre driftskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 233% till 231%.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Svalan 29 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns en byggnad med 22 lägenheter uppförda samt kommunens dagvårdslokaler. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Intagsgatan 16 a-c i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	11
4 rum och kök	2
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	22	varav 5 laddstationer

Total tomtarea	2 046 m²
Bostäder bostadsrätt	1 872 m²
Total bostadsarea	1 872 m²
Lokaler bostadsrätt	351 m²
Total lokalarea	351 m²
Årets taxeringsvärde	28 811 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 662 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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, driftövervakning och lokalvård
Eskilstuna Energi och Miljö	El, fjärrvärme, vatten och avlopp samt avfallshantering
Hisstech AB	Hissar
Bild AT se AB	Kabel TV, basutbud stadsnät
Bahnhof AB	Bredband

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 9 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan
För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 6 930 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 231 tkr (103 kr/ m²) och ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av uppgår till 15 284 tkr. Avsättning till underhållsfonden föreslås ske för verksamhetsåret med 162 tkr (73 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte undercentral samt termostater och insatser i en del lägenheter	2022
Filmning dagvattenledningar	2023
Utbyte automatisk dörröppnare	2023
Stamspolning samtliga stammar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning av entréplan i tre trapphus	41 250
Lagning av ledning	60 500

Under året har föreningen investerat i porttelefoni med taggsystem för 133 713 kr och 5 laddstationer för 85 851 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Karlberg	Ordförande	2026
Harriet Jönsson	Vice ordförande	2026
Lise-Lott Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dilan Alaa Josef	Suppleant	2027
Emma Mirkhosravi	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026

Styrelsen är valberedning.

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2025-03-01 då de höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2026-07-01.

Årsavgifterna för 2025 uppgår i genomsnitt till 698 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (Individuell Mätning och Debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Utöver årsavgiften debiteras värmeavgift motsvarande 79 kr/km^2 samt TV- och bredbandsavgift på 155 kr/månad/lägenhet. Avgiften för bredband och TV kommer att höjas till 279 kr/mån/lägenhet i samband med att nya avtalet med Sappa startar vilket planeras att ske 2026-06-01.

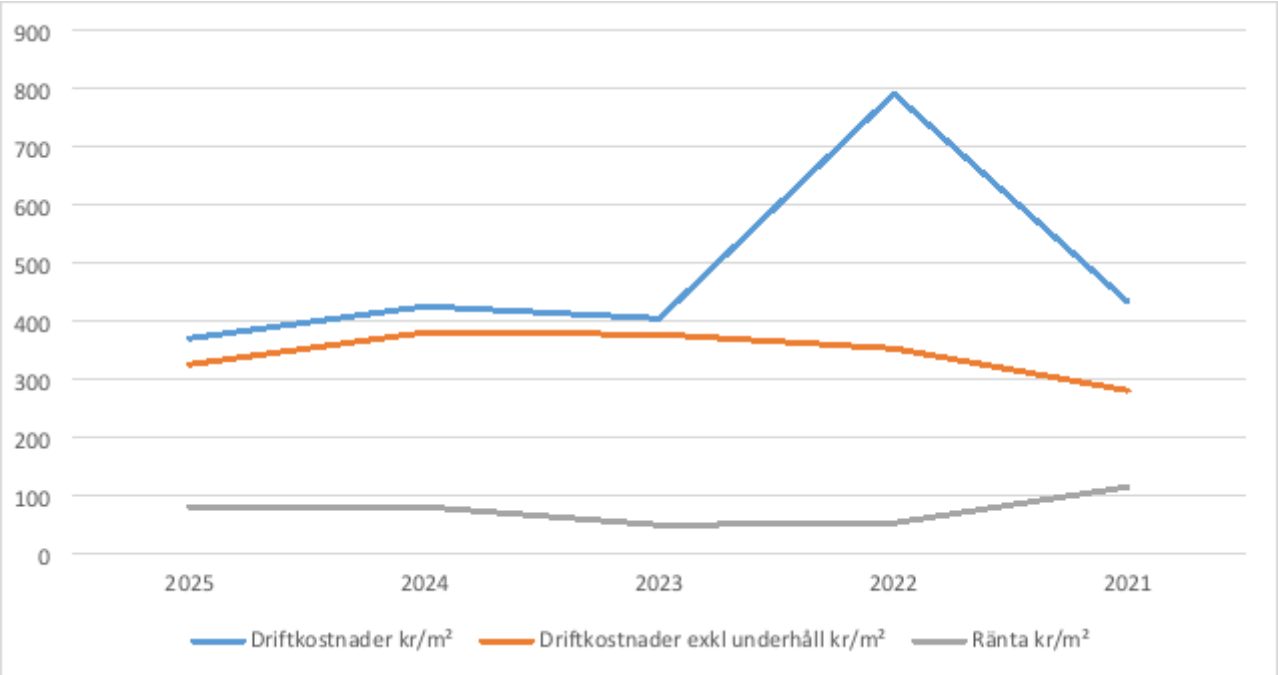
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 785	1 717	1 687	1 614	1 608
Rörelsens intäkter	1 785	1 717	1 688	1 651	1 642
Resultat efter finansiella poster*	133	−59	53	−633	28
Årets resultat	133	−59	53	−633	28
Resultat exkl. avskrivningar	545	345	483	−444	217
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	545	345	327	−788	−127
Balansomslutning	15 228	15 160	15 459	15 685	16 350
Årets kassaflöde	258	85	−1 366	−512	73
Soliditet %*	38	37	37	36	38
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	27	22	20	374	587
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår men inkl. nästa års amortering	231	233	187	374	587
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	98	98
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	758	745	725	725
Driftkostnader kr/kvm	370	425	403	789	431
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	324	378	375	350	280
Energikostnad kr/kvm*	191	169	183	173	144
Underhållsfond kr/kvm	1 000	977	977	933	1 217
Reservering till underhållsfond kr/kvm*	70	0	70	155	155
Sparande kr/kvm*	291	202	245	240	249
Ränta kr/kvm	80	79	49	50	113
Skuldsättning kr/kvm*	4 070	4 151	4 232	4 313	4 394
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 070	4 151	4 232	4 313	4 394
Räntekänslighet %*	5,2	5,5	5,7	6,0	6,1

* obligatoriska nyckeltal
* Fr.o.m. 2024 sker reservering till underhållsfond efter stämmobeslut och därav 0 kr.



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	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 728 002	2 172 734	1 795 709	−58 881
Disposition enl. årsstämmobeslut			−58 881	58 881
Reservering underhållsfond		156 000	−156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−104 825	104 825	
Årets resultat				132 608
Vid årets slut	**1 728 002**	**2 223 909**	**1 685 653**	**132 608**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 685 653
Årets resultat	132 608
Summa	**1 818 262**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	162 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	−101 750
Balanseras i ny räkning	1 758 012
Summa	**1 818 262**

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	1 784 900	1 716 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	60
Summa		**1 785 020**	**1 716 654**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−820 497	−944 033
Övriga externa kostnader	Not 5	−167 992	−194 789
Personalkostnader	Not 6	−79 778	−69 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−412 381	−403 865
Summa rörelsekostnader		**−1 480 647**	**−1 611 759**
Rörelseresultat		**304 373**	**104 895**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 667	12 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−178 431	−176 378
Summa finansiella poster		**−171 764**	**−163 776**
Resultat efter finansiella poster		**132 608**	**−58 881**
Årets resultat		**132 608**	**−58 881**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 855 029	14 047 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 855 029**	**14 047 846**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**13 860 029**	**14 052 846**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	48 822	17 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 674	103 303
Summa kortfristiga fordringar		**123 496**	**120 907**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 244 886	986 659
Summa kassa och bank		**1 244 886**	**986 659**
Summa omsättningstillgångar		**1 368 382**	**1 107 567**
Summa tillgångar		**15 228 412**	**15 160 413**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 728 002	1 728 002
Fond för yttre underhåll		2 223 909	2 172 734
Summa bundet eget kapital		**3 951 911**	**3 900 736**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 685 653	1 795 709
Årets resultat		132 608	−58 881
Summa fritt eget kapital		**1 818 262**	**1 736 828**
Summa eget kapital		**5 770 173**	**5 637 564**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 353 380	4 597 120
Summa långfristiga skulder		**4 353 380**	**4 597 120**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 693 120	4 629 860
Leverantörsskulder	Not 17	134 516	93 523
Skatteskulder	Not 18	2 067	3 510
Övriga skulder	Not 19	18 095	13 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	257 062	185 831
Summa kortfristiga skulder		**5 104 859**	**4 925 729**
Summa eget kapital och skulder		**15 228 412**	**15 160 413**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	304 373	104 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	412 381	403 865
	716 753	**508 760**
Erhållen ränta	183	12 602
Erlagd ränta	−178 069	−176 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**538 867**	**344 928**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 895	−19 722
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	115 508	−59 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**658 271**	**265 934**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−219 564	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−219 564**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−180 480	−180 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−180 480**	**−180 480**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	258 227	85 454
Likvida medel vid årets början	986 659	901 205
Likvida medel vid årets slut	1 244 886	986 659

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	103
Balkonger	Linjär	52
Elinstallationer	Linjär	34
Entrépartier	Linjär	33
Fasad	Linjär	23
Fönster	Linjär	33
Hissar	Linjär	24
Modernisering hissar	Linjär	40
Tak	Linjär	36
Vatten och avlopp	Linjär	43
Ventilation	Linjär	7
Värmesystem	Linjär	36
Porttelefoni med taggsystem	Linjär	10
5 st Zaptec Pro laddstationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 305 720	1 245 324
Årsavgifter, lokaler	222 120	222 120
Hyror, lokaler	1 440	1 440
Hyror, p-platser	34 416	27 396
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 440	−1 440
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 920	−2 646
Bränsleavgifter, bostäder	168 420	168 420
Elavgifter	4 800	4 800
Kabel-tv-avgifter	43 440	43 440
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 908	7 737
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	3
Summa nettoomsättning	**1 784 900**	**1 716 594**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgifter	120	60
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**60**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−101 750	−104 825
Reparationer	−9 445	−151 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−50 038	−48 480
Försäkringspremier	−50 114	−44 744
Kabel- och digital-TV	−51 335	−50 675
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 210	0
Serviceavtal	−25 149	−25 061
Sotning	−4 872	−4 736
Obligatoriska besiktningar	0	−18 660
Snö- och halkbekämpning	−27 164	−31 845
Förbrukningsinventarier	−7 173	−5 280
Fordons- och maskinkostnader	−3 729	1
Vatten	−83 105	−79 000
Fastighetsel	−99 605	−81 082
Uppvärmning	−240 930	−216 585
Sophantering och återvinning	−26 991	−40 883
Förvaltningsarvode drift	−37 389	−40 403
Summa driftskostnader	**−820 497**	**−944 033**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−109 727	−106 921
Resekostnader	−1 042	0
IT-kostnader	−19 154	−19 105
Arvode, yrkesrevisorer	−18 750	−18 442
Övriga förvaltningskostnader	−2 275	−33 925
Kreditupplysningar	−1 125	−1 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 601	−8 882
Representation	−420	−150
Kontorsmateriel	−980	−964
Medlems- och föreningsavgifter	−2 200	−2 200
Bankkostnader	−4 117	−2 851
Övriga externa kostnader	−1 600	−50
Summa övriga externa kostnader	**−167 992**	**−194 789**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−22 848	−14 560
Styrelsearvoden	−40 300	−38 000
Sociala kostnader	−16 630	−16 512
Summa personalkostnader	**−79 778**	**−69 072**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−412 381	−403 865
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−412 381**	**−403 865**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 484	12 282
Övriga ränteintäkter	183	320
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**6 667**	**12 602**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−178 401	−176 247
Räntekostnader till kreditinstitut	−30	−131
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−178 431**	**−176 378**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 469 252	22 469 252
Mark	600 000	600 000
	23 069 252	**23 069 252**
Årets anskaffningar		
Byggnader (porttelefoni med taggsystem & 5 st laddstationer)	219 564	0
	219 564	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 288 816**	**23 069 252**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 021 406	−8 617 541
	−9 021 406	**−8 617 541**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−412 381	−403 865
	−412 381	**−403 865**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 433 787**	**−9 021 406**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 855 029**	**14 047 846**
Varav		
Byggnader	13 255 029	13 447 846
Mark	600 000	600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	23 400 000
Lokaler	1 211 000	1 262 000
Totalt taxeringsvärde	**28 811 000**	**24 662 000**
varav byggnader	*22 033 000*	*17 484 000*
varav mark	*6 778 000*	*7 178 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 326	11 326
	11 326	**11 326**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**11 326**	**11 326**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−11 326	−11 326
	−11 326	**−11 326**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−11 326	−11 326
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 326**	**−11 326**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
10 andelar á 500 kr i Riksbyggen	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**5 000**	**5 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos anställda	0	402
Skattekonto	15 935	17 202
Momsfordringar	21 463	0
Övriga kortfristiga fordringar	11 424	0
Summa övriga fordringar	**48 822**	**17 604**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 484	0
Förutbetalda försäkringspremier	53 400	50 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 791	14 160
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 859
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 973
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**74 674**	**103 303**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	398 709	398 709
Transaktionskonto	846 177	587 950
Summa kassa och bank	**1 244 886**	**986 659**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 046 500	9 226 980
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 597 120	−4 545 380
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−96 000	−84 480
Långfristig skuld vid årets slut	**4 353 380**	**4 597 120**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,14%	2025-09-18	4 545 380	−4 473 380	72 000	0
SEB	1,14%	2026-09-28	4 681 600	0	84 480	4 597 120
SEB	2,47%	2027-06-28	0	4 473 380	24 000	4 449 380
Summa			**9 226 980**	**0**	**180 480**	**9 046 500**

*Senast kända räntesatser 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 4 597 120 kr som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera 180 480 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	18 529	59 325
Ej reskontraförda leverantörsskulder	115 987	34 198
Summa leverantörsskulder	**134 516**	**93 523**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 067	3 510
Summa skatteskulder	**2 067**	**3 510**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 063	4 063
Skuld sociala avgifter och skatter	14 032	8 942
Summa övriga skulder	**18 095**	**13 005**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 000	11 939
Upplupna räntekostnader	901	539
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 020
Upplupna elkostnader	10 450	9 385
Upplupna vattenavgifter	7 142	6 418
Upplupna värmekostnader	27 427	24 975
Upplupna kostnader för renhållning	2 655	2 383
Upplupna revisionsarvoden	19 375	18 750
Upplupna styrelsearvoden	40 300	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 176	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 636	67 412
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**257 062**	**185 831**

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 770 000	21 770 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3% och värmeavgiften med 5% fr.o.m. 2026-07-01. Avgiften för bredband och TV kommer att höjas till 279 kr/mån/lägenhet i samband med att nya avtalet med Sappa startar vilket planeras att ske 2026-06-01.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonas Karlberg

Harriet Jönsson

Lise-Lott Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
Auktoriserad revisor