

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Montellsgärdet 2
Org nr: 769625-6465



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i bostadsrättsförening

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är 1 530 tkr högre än föregående år. Den främsta orsaken är minskade underhållskostnader kopplade till det pågående ventilationsprojektet, som omfattar renovering och förbättring av det befintliga ventilationssystemet. Tre av fyra hus är nu färdigställda, och arbetet med det sista huset planeras att påbörjas under hösten 2026. Även andra kostnader har minskat jämfört med föregående år, bland annat för uppvärmning, reparationer och snöröjning. Samtidigt har vissa kostnader ökat exempelvis räntekostnader, el och sophämtning. Räntekostnaderna har stigit till följd av att föreningens lån omförhandlats till högre räntor samt att ett nytt lån tagits upp för att finansiera årets investeringar. Elkostnaderna har ökat dels för att den nyinstallerade bergvärmeanläggningen drivs med el, del på grund av att föreningen säljer el till lägenhetsinnehavare vilket också har en positiv effekt på föreningens intäkter som ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 905 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 33%. Under det kommande verksamhetsåret har föreningen ett befintligt lån som är föremål för villkorsändring. I årsredovisningen klassificeras detta lån som kortfristigt, i enlighet med K2-regelverket. Föreningens likviditet, exklusive det kortfristiga lånet men inklusive nästa års amortering, har under året förändrats från 349% till 274%.

Den antagna budgeten för kommande verksamhetsår ger ett underskott på 785 tkr, vilket innebär att full kostnadstäckning inte uppnås. Exkluderas avsättning till underhållsfond visar budgeten för nästkommande år ett överskott om 128 tkr.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 377 m², vilket motsvarar 7,4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Montellsgärdet 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal (Restaurang ÖK's). Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adresser är Solvändan 2 A-B, 4 A-B och 6 A-C samt Östra Kyrkogatan 59 A-B och 63 A-B i Umeå. Föreningen äger marken med äganderätt.

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

Total tomtarea	10 254 m ²	Lokaler hyresrätt	397 m ²
		Garagelokaler	45 m ²
Hyresrätt area	55 m ²	Total lokalarea	442 m ²

Bostadsrätt area	4 655 m ²	Årets taxeringsvärde	73 005 000 kr
Total bostadsarea	4 710 m ²	Föregående års taxeringsvärde	73 005 000 kr

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	16
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	14
2 rum och kök	30
3 rum och kök	15
4 rum och kök	9
Totalt	85

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Hyresrätter	1	
Lokaler	1	Restaurang
Förråd	2	
Garage med elbilsladdare	6	
P-platser med elbilsladdare	55	
P-platser utan el	5	

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Restaurang Östra kyrkogatan AB (tidigare. Slå & Ta AB)	356	2026-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. 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.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har föreningen inte erhållit någon utdelning men de har erhållit återbäring med 2 000 kr.

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 172 tkr och planerat underhåll för 436 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används som ett verktyg för att planera framtida underhåll både tidsmässigt och kostnadmässigt. Den ligger även till grund för beräkningen av det belopp som årligen bör avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte standardförbättringar eller nybyggnationer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-05-05, framtagen i samarbete mellan Riksbyggen och styrelsen. Planen visar på en genomsnittlig årlig underhållskostnad om 1 608 tkr, vilket motsvarar 312 kr/m². För de kommande 30 åren beräknas de totala underhållskostnaderna uppgå till 35 566 tkr, vilket ger en genomsnittlig kostnad om 1 186 tkr per år (222 kr/m²). För verksamhetsåret har en avsättning till underhållsfonden gjorts med 1 017 tkr, motsvarande 197 kr/m². I normalfallet bör den årliga avsättningen ligga i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025, inte längre får tillämpa K2 som redovisningsregelverk. Föreningen kommer därför att övergå till K3, vilket innebär att tillgångar ska delas upp i komponenter och skrivas av över tid, i stället för att hanteras via underhållsplanen och fondavsättningar. Denna förändring kommer även att påverka framtida rekommendationer kring avsättningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler (<i>Ombyggnad av WC</i>)	21 534
Gemensamma utrymmen (<i>Byte källartoilet och förbättring i UC</i>)	38 101
Installationer (<i>Ventilation, markkabel och elsystem</i>)	250 216
Huskropp utvändigt (<i>Reparation taktegel</i>)	123 955
Markytor (<i>Beskärning träd</i>)	2 286

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av ventilation	2026	Hus D (Solv. 6A-C, ÖK 63 A-B)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Johansson	Ordförande	2026
Anna Hultgren	Sekreterare	2025
Åke Nilsson	Vice ordförande	2025
Åsa Larsson	Ledamot	2025
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kim Lundmark	Suppleant	2025
Krut Zetterlund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
<i>Vakant</i>	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Kågström, <i>sammankallande</i>	2025
Terje Hultgren	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har föreningen antagit och registrerat nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 2 %. Då höjdes även hyror för garage och P-platser.

- Sedan 2019-07-01 har föreningen en balkongavgift med 310 kr/mån för de 53 lägenheter som då fick nya balkonger.
- 2020-07-01 infördes en Bredband och Kabel-TV-avgift då föreningen tecknat ett kollektivt avtal med Telia, föreningens medlemmar betalar 235 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 740 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. De avgifter som inte är inkluderade är IMD-elavgift, Bredband/Kabel-TV avgift och balkongavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Vid räkenskapsårets utgång var en av föreningens lägenheter upplåtna med hyresrätt, resterande med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	4 907	4 620	4 223	4 061	3 967
Resultat efter finansiella poster	-413	-1 943	-475	175	147
Soliditet %	66	68	68	68	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	79	72	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	821	772	718	706
Energikostnad kr/kvm	245	243	227	219	213
Sparande kr/kvm	180	214	255	211	190
Skuldsättning kr/kvm	6 462	5 949	5 997	6 041	6 086
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 152	6 584	6 637	6 687	6 736
Räntekänslighet %	8,3	8,0	8,6	9,3	9,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter med mera 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 IMD-elavgift, bredband/Kabel-TV-avgift och balkongavgift eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan 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 intäktssytan. 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:

Årets förlust kan härledas till ökade räntekostnader samt höga underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 180 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 197 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutade styrelsen under budgetarbetet våren 2025 att genomföra en avgiftshöjning om 2 % från och med den 1 juli 2025. Föreningen har installerat mätare för individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel. Detta ger medlemmarna incitament att minska sin elförbrukning, vilket gynnar både miljön och föreningens ekonomi. Årsavgiften täcker därmed föreningens övriga kostnader.

Under året har föreningen genomfört flera investeringar med syfte att långsiktigt minska driftkostnaderna. Bland annat har bergvärme installerats, tillsammans med ett AI-baserat värmeoptimeringssystem (AI 24/7) för att sänka kostnaderna för fjärrvärme. Föreningen har även installerat elbilsaddare i garage och på parkeringsplatser. För detta projekt har föreningen erhållit ett bidrag från Naturvårdsverket om 328 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 002 100	5 911 900	1 264 274	-10 587 738	-1 943 103
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 943 103	1 943 103
Reservering underhållsfond			1 017 000	-1 017 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-436 093	436 093	
Årets resultat					-412 779
Vid årets slut	73 002 100	5 911 900	1 845 181	-13 111 748	-412 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 530 840
Årets resultat	-412 779
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 017 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	436 093
Summa	-13 524 526

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 13 524 526

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 908 692	4 619 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	226 731	228 764
Summa rörelseintäkter		5 135 424	4 848 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 893 719	-4 655 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 925	-710 200
Personalkostnader	Not 6	-82 228	-107 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-905 489	-840 639
Summa rörelsekostnader		-4 509 361	-6 313 504
Rörelseresultat		626 063	-1 465 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 279	264 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 125 121	-742 190
Summa finansiella poster		-1 038 842	-478 062
Resultat efter finansiella poster		-412 779	-1 943 103
Årets resultat		-412 779	-1 943 103

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	96 838 116	89 913 044
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	895 745	295 459
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	26 803	2 254 854
Summa materiella anläggningstillgångar		97 760 664	92 463 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		97 885 164	92 587 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	55	4 304
Övriga fordringar	Not 15	307 244	129 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	347 634	277 120
Summa kortfristiga fordringar		654 933	411 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 815 383	7 191 848
Summa kassa och bank		2 815 383	7 191 848
Summa omsättningstillgångar		3 470 316	7 603 184
Summa tillgångar		101 355 479	100 191 041

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	78 914 000	78 914 000	
Fond för yttre underhåll	1 845 181	1 264 274	
Summa bundet eget kapital	80 759 181	80 178 274	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 111 747	-10 587 738	
Årets resultat	-412 779	-1 943 103	
Summa fritt eget kapital	-13 524 526	-12 530 840	
Summa eget kapital	67 234 655	67 647 434	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 736 096	18 001 829
Summa långfristiga skulder		23 736 096	18 001 829
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 547 196	12 642 195
Leverantörsskulder		240 350	650 348
Skatteskulder		13 198	15 615
Övriga skulder	Not 19	-16 671	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	600 655	1 233 620
Summa kortfristiga skulder		10 384 728	14 541 778
Summa eget kapital och skulder		101 355 479	100 191 041

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	626 063	-1 465 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	905 489	840 639
	1 531 552	-624 402
Erhållen ränta	129 664	291 506
Erlagd ränta	-1 218 981	-664 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 235	-997 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-286 981	641 918
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-968 191	423 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-812 937	68 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-7 777 646	0
Investeringar i inventarier	-653 201	-229 059
Investeringar i pågående byggnation	2 228 051	-1 916 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 202 795	-2 145 170
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-360 732	-245 366
Upptagna lån	3 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 639 268	604 634
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 376 465	-1 472 393
Likvida medel vid årets början	7 191 848	8 664 240
Likvida medel vid årets slut	2 815 383	7 191 848

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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Ombyggnad källarlägenheter	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 445 080	3 361 591
Hyror, bostäder	65 076	96 574
Hyror, lokaler	376 726	356 584
Hyror, garage	50 400	46 800
Hyror, p-platser	237 828	201 531
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-10 506
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 973	-10 331
Vattenavgifter	31 644	27 204
Elavgifter	140 014	1 000
Sophämningsavgifter	69 824	48 868
Kabel-tv-avgifter	239 700	239 368
Debiterad fastighetsskatt	14 124	14 124
Balkonginglasning	193 440	193 440
Övriga ersättningar	63 824	53 463
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-11
Summa nettoomsättning	4 908 692	4 619 699

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	116 731	69 697
Försäkringsersättningar	110 000	159 067
Summa övriga rörelseintäkter	226 731	228 764

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-436 093	-2 202 411
Reparationer	-172 126	-300 695
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 590	-153 838
Försäkringspremier	-119 366	-103 744
Kabel- och digital-TV	-233 117	-233 158
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-678
Bevakningskostnader	-22 114	-3 684
Snö- och halkbekämpning	-123 026	-163 325
Förbrukningsinventarier	-4 720	0
Vatten	-325 249	-293 981
Fastighetsel	-322 537	-131 436
Uppvärmning	-614 360	-827 266
Sophantering och återvinning	-253 262	-228 571
Förvaltningsarvode drift	-107 158	-13 323
Summa driftskostnader	-2 893 719	-4 655 111

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-484 421	-491 394
IT-kostnader	-18 584	-2 675
Arvode, yrkesrevisorer	-24 354	-20 843
Övriga försäljningskostnader	-10 420	-7 627
Övriga förvaltningskostnader	-14 892	-25 644
Kreditupplysningar	-2 390	-3 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 374	-30 886
Representation	-565	0
Kontorsmateriel	-1 125	-5 966
Telefon och porto	0	-654
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Serviceavgifter	0	-415
Konsultarvoden	-29 601	-77 348
Bankkostnader	-6 487	-4 240
Advokat och rättegångskostnader	0	-30 455
Övriga externa kostnader	-4 072	-1 833
Summa övriga externa kostnader	-627 925	-710 200

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-38 000	-38 000
Sammanträdesarvoden	-25 200	-44 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-17 028	-23 454
Summa personalkostnader	-82 228	-107 554

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

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-722 210	-722 210
Avskrivningar Standardförbättringar	-130 364	-88 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 748	-23 748
Avskrivning Installationer	-29 167	-6 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-905 489	-840 639

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	75 271	1 051
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 355	262 785
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	363	937
Övriga ränteintäkter	290	-645
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 279	264 128

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 125 022	-742 085
Övriga räntekostnader	-99	-105
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 125 121	-742 190

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	69 605 023	69 605 023
Mark	23 000 000	23 000 000
Standardförbättringar	4 400 000	4 400 000
	97 005 023	97 005 023
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Standardförbättringar	7 777 646	0
	7 777 646	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 782 669	97 005 023

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 637 312	-5 915 102
Tillkommande utgifter	-454 667	-366 667
	-7 091 979	-6 281 769

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-722 210	-722 210
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-130 364	-88 000
	-852 574	-810 210

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 944 553	-7 091 979
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	96 838 116	89 913 044
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	62 245 500	62 967 711
Mark	23 000 000	23 000 000
Tillkommande utgifter	11 592 616	3 945 333

Taxeringsvärden

Bostäder	71 400 000	71 400 000
Lokaler	1 605 000	1 605 000
Totalt taxeringsvärde	73 005 000	73 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 283 000</i>	<i>48 283 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 722 000</i>	<i>24 722 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	237 481	237 481
Installationer	229 059	0
	466 540	237 481
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	653 201	229 059
	653 201	229 059
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 119 741	466 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 400	-140 652
Installationer	-6 681	0
	-171 081	-140 652
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 748	-23 748
Installationer	-29 167	-6 681
	-52 915	-30 429
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-188 148	-164 400
Installationer	-35 848	-6 681
	-223 996	-171 081
Restvärde enligt plan vid årets slut	895 745	295 459
Varav		
Inventarier och verktyg	49 333	73 081
Installationer	846 412	222 378

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	2 254 854	338 742
Ombyggnad ventilation Hus A, B, C	-1 703 854	1 365 112
Elbilsladdare, 61 st	- 551 000	551 000
Altaner (nybyggnation)	26 803	0
Vid årets slut	26 803	2 254 854

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	55	4 304
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	55	4 304

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	175	9 714
Momsfordringar	307 069	120 199
Summa övriga fordringar	307 244	129 913

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 776	65 161
Förutbetalda försäkringspremier	63 062	56 305
Förutbetalda driftkostnader	2 800	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 424	114 567
Förutbetald renhållning	1 802	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 094	38 731
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 676	2 357
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 634	277 120

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, <i>SBAB</i>	2 292 792	6 863 781
Transaktionskonto, <i>Swedbank</i>	522 591	328 066
Summa kassa och bank	2 815 383	7 191 848

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	33 283 292	30 644 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 732	-280 732
Nästa års villkorsändring av befintliga lån	-9 236 464	-12 361 463
Långfristig skuld vid årets slut	23 736 096	18 001 829

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,00%	2024-07-30	12 361 463,00	-12 353 963,00	7 500,00	0,00
SWEDBANK	2,63%	2025-07-28	0,00	15 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	4,00%	2025-10-24	9 336 464,00	0,00	100 000,00	9 236 464,00
SWEDBANK	3,15%	2026-12-22	8 946 097,00	0,00	180 732,00	8 765 365,00
SWEDBANK	2,63%	2027-11-25	0,00	3 000 000,00	50 000,00	2 950 000,00
SWEDBANK	2,99%	2028-02-25	0,00	12 338 963,00	7 500,00	12 331 463,00
Summa			30 644 024,00	3 000 000,00	360 732,00	33 283 292,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9 436 464 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta länefinansieringen inom ett år då fastighetens länefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 310 732 kr och villkorsändra 9 236 464 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 736 096 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2025-2026. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-16 671	0
Summa övriga skulder	-16 671	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	70 676	164 536
Upplupna driftskostnader	0	7 027
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 267	10 638
Upplupna elkostnader	32 737	8 888
Upplupna vattenavgifter	24 690	25 016
Upplupna värmekostnader	26 148	25 193
Upplupna kostnader för renhållning	13 268	14 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 409	669 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 257	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	390 203	307 969
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600 655	1 233 620

Not 21 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	39 800 000	39 800 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 oktober 2025.

Årsredovisningen undertecknades 2025 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Digital signering, se bilaga

Roland Johansson
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Åke Nilsson
Vice ordförande

Digital signering, se bilaga

Johan Bergström
Riksbyggen ledamot

Digital signering, se bilaga

Anna Hultgren
Sekreterare

Digital signering, se bilaga

Åsa Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 – datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Malin Bohlin
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Att bo i bostadsrättsförening

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, fastighetsservice 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.

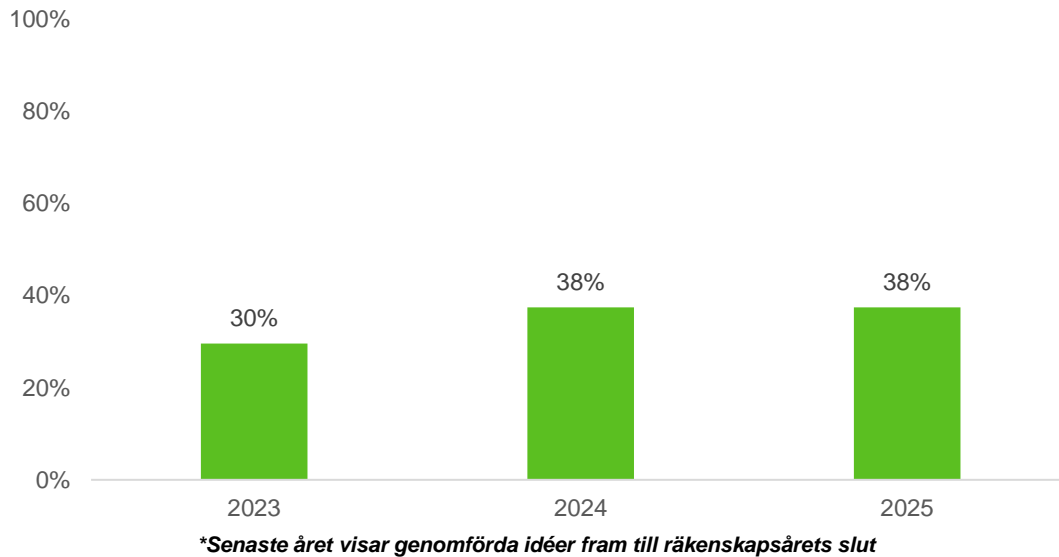
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Hållbarhetsidéer

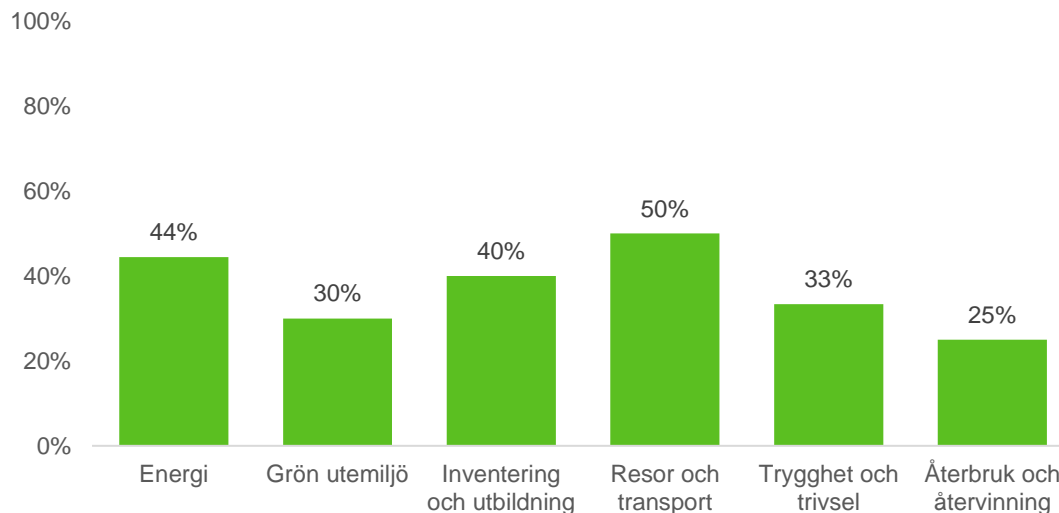
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Montellsgärdet 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 38% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

- Mätning och debitering av el (IMD)
- Övervakat driften
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Sparat energi med AI-teknik
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Bytt till el från förnybara källor

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- Anordnat skräpplockardag

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Inventering och utbildning

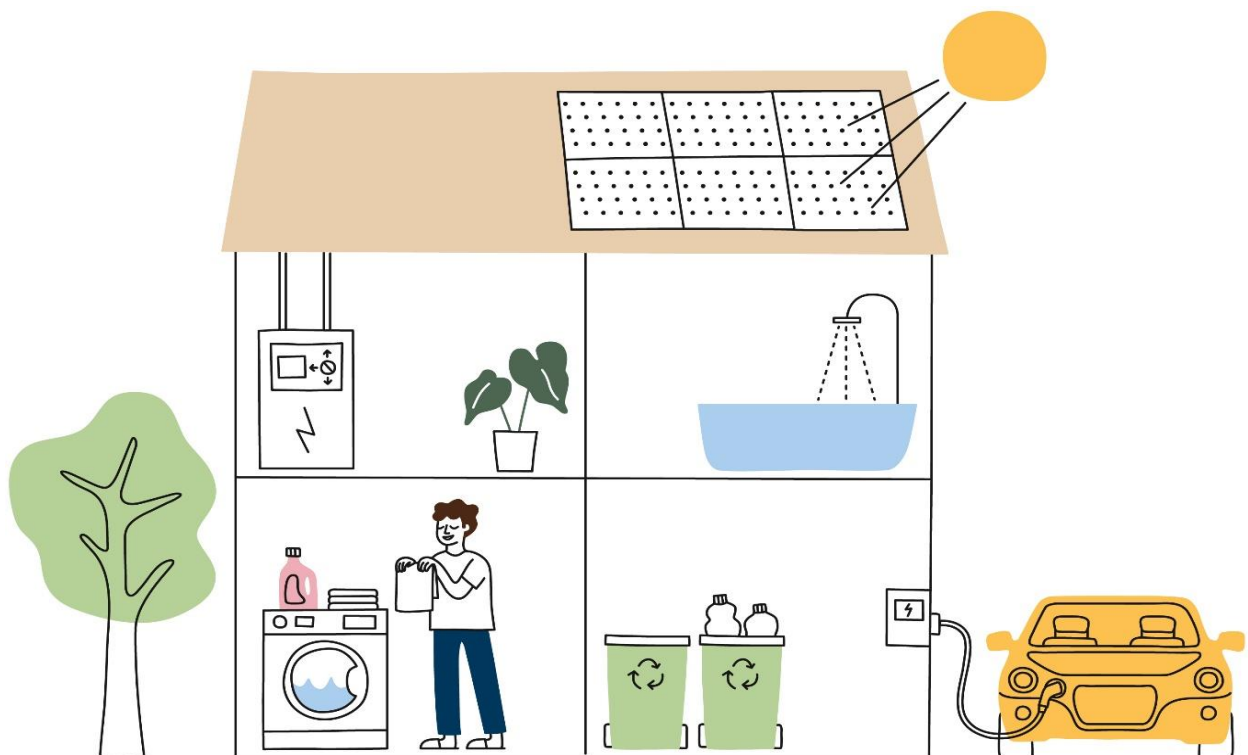
- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen

Grön utemiljö

- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- ✓ Satt upp fågelholkar

Trygghet och trivsel

- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-05-22.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

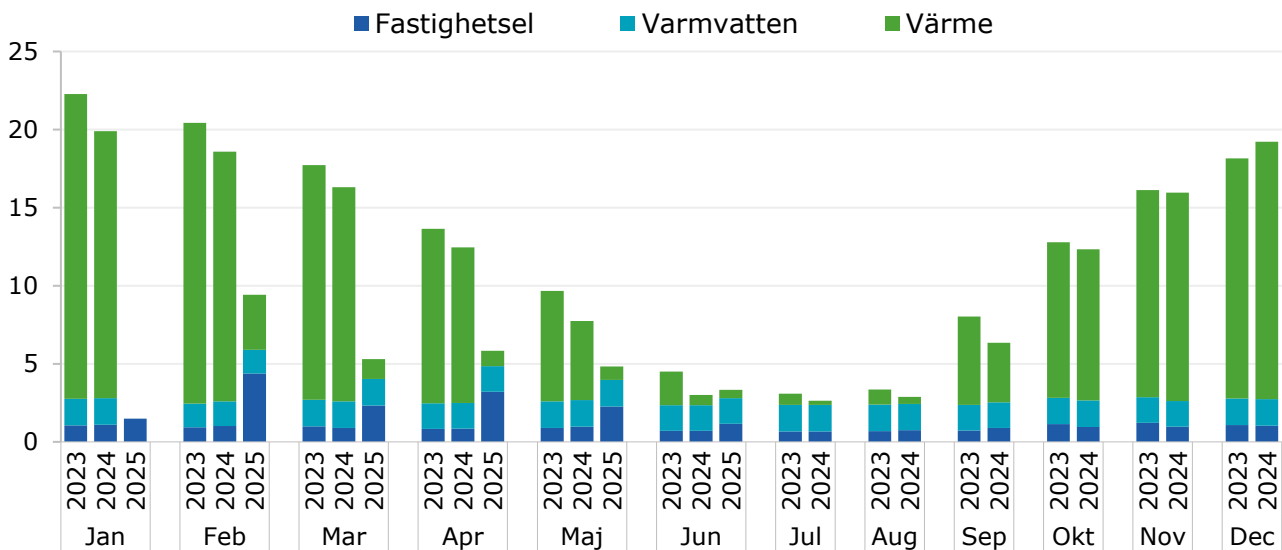
Föreningens totala area var 6 976 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	154	140	90	kWh/m ²
Varav fastighetsel	10	11	20	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	0	17	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 910 l/m² varav 320 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 18 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Montellsgärdet 2 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

Verifikat

Document ID 09222115557560329833





Dokument

<p>Årsredovisning 2024-2025 RB Brf Montellsgärdet 2 ink. hållbarhetsredovisning Huvuddokument 31 sidor Startades 2025-10-21 16:09:39 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2025-10-30 20:40:13 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2 2025-06-30.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)</p>
---	--

Initierare

<p>Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Roland Johansson (RJ) johroland@gmail.com +46703334362</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLAND JOHANSSON" Signerade 2025-10-21 20:37:33 CEST (+0200)</p>	<p>Anna Hultgren (AH) annahultgren72@icloud.com +46703119664</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Margit Elisabeth Hultgren" Signerade 2025-10-22 09:39:26 CEST (+0200)</p>
<p>Åke Nilsson (ÅN) ake@ndmx.se +46705566607</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE NILSSON" Signerade 2025-10-22 09:30:22 CEST (+0200)</p>	<p>Åsa Larsson (ÅL) asa_67_6@hotmail.com +46703371643</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Cristina Larsson" Signerade 2025-10-23 09:17:34 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Document ID 09222115557560329833

Johan Bergström (JB)

Riksbyggen Ekonomisk Förening
johan.bergstrom@riksbyggen.se
+46703459647



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BERGSTRÖM"
Signerade 2025-10-24 14:21:50 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)

Azets Revision & Rådgivning AB
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-10-30 20:40:13 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2
Org.nr 769625-6465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2s finansiella ställning per den 30 juni 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgärdet 2 enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad/godkänd revisor (registrerat revisionsbolag) har 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 november 2024 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 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 iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgården 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Montellsgården 2 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor